

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Kastanjen 7
769616-5815
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

NW Q CAH
DA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kastanjen 7, 769616-5815, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket.

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	2019
Cornelia Lembke	Ledamot	2019
Naib Gebriel Wolde Mariam	Ledamot	2019
Cornelia Josefin Håkansson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Mobin Nezhad	Suppleant	2019
--------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	2019
-----------------	----------------------	------

Valberedning

Davud Hoshmand		2019
----------------	--	------

Firmateckning

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

⌋

NW
G DA

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 i Malmö.

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:	2734 kvm
- varav hyresrättsarea:	114 kvm
Total lokalarea:	393 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.On	Elavtal avseende volym
E.On	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 138 356 kr och planerat underhåll för 66 493 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 438 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 135 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining av spillvattenledningarna samt omfogning av fasad, vilka utgör de största posterna i underhållsplanen.

←

NW
D
Q

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2018, samt extra föreningsstämma 17 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har fyra överlåtelser av bostadsrätter skett.
Under 2018 har en upplåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.
Sex tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Sex avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 339	2 344	2 307	2 324
Resultat efter finansiella poster	94	-67	-302	37
Förändring av underhållsfond	372	90	-91	191
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	191	312	258	315
Soliditet %	65	62	62	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	501	510	501	501
Driftskostnad, kr / kvm	295	223	254	262
Ränta, kr / kvm	105	117	157	192
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	135	132	89	79
Lån, kr / kvm	6 936	6 997	7 044	7 071
Snittränta (%)	1,51	1,68	2,23	2,72

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

↪

NW
S
H

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	41 386 013	189 838	-2 947 849	-67 434
Disposition enligt föreningsstämma			-67 434	67 434
Avsättning till underhållsfond		438 000	-438 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-66 492	66 493	
Årets resultat				94 492
Vid årets slut	41 386 013	561 346	-3 386 790	94 492

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 015 283
Årets resultat före fondförändring	94 492
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-438 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 493
Summa över/underskott	-3 292 298

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-3 292 298

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



 NW

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 171 257	2 229 724
Övriga rörelseintäkter	2	116 092	114 681
Summa rörelseintäkter		2 287 349	2 344 405
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 160 863	-1 408 615
Övriga externa kostnader	6	-164 790	-95 366
Personalkostnader	7	-59 139	-58 876
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-469 337	-469 336
Summa rörelsekostnader		-1 854 129	-2 032 193
Rörelseresultat		433 220	312 212
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		349	322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 077	-379 968
Summa finansiella poster		-338 728	-379 646
Resultat efter finansiella poster		94 492	-67 434
Årets resultat		94 492	-67 434

←

✓ ID
NW CS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	60 083 392	60 548 670
Inventarier, maskiner och installationer	10	35 172	39 231
Summa materiella anläggningstillgångar		60 118 564	60 587 901
Summa anläggningstillgångar		60 118 564	60 587 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 417	50 443
Övriga fordringar		13 166	30 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	65 645	26 839
Summa kortfristiga fordringar		95 228	108 245
Kassa och bank	12	5 694 612	1 085 108
Summa omsättningstillgångar		5 789 840	1 193 353
SUMMA TILLGÅNGAR		65 908 404	61 781 254

↪

NW
G

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 648 301	41 386 013
Underhållsfond		561 346	189 838
Summa bundet eget kapital		46 209 647	41 575 851
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 386 790	-2 947 849
Årets resultat		94 492	-67 434
Summa fritt eget kapital		-3 292 298	-3 015 283
Summa eget kapital		42 917 349	38 560 568
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	22 238 992	22 521 162
Summa långfristiga skulder		22 238 992	22 521 162
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	239 780	155 000
Leverantörsskulder		126 082	142 887
Skatteskulder		38 277	35 503
Övriga skulder		21 351	21 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326 573	344 783
Summa kortfristiga skulder		752 063	699 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 908 404	61 781 254

2

NW

NW
G

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	433 220	312 212
Avskrivningar	469 336	469 336
	902 556	781 548
Erhållen ränta	349	322
Erlagd ränta	-339 076	-379 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	563 829	401 902
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	13 017	-50 449
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-32 240	60 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	544 606	412 202
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	4 262 288	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 262 288	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 238 855	2 692 085
Amortering av låneskulder	-4 436 245	-2 847 085
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-197 390	-155 000
Årets kassaflöde	4 609 504	257 202
Likvida medel vid årets början	1 085 108	827 906
Likvida medel vid årets slut	5 694 612	1 085 108

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

NW
H
W

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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

⌋

NW
Q
GA

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 370 681	1 311 674
Hyror bostäder	167 436	269 796
Hyror lokaler	584 336	598 400
Hyror p-platser/garage	47 004	46 119
Debiterade tillval	-	1 935
Övriga objekt	1 800	1 800
Summa	2 171 257	2 229 724

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	99 510	100 011
El	5 820	5 820
Överlåtelseavgifter	4 498	5 588
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 020	573
Övriga intäkter	3 248	2 689
Summa	116 096	114 681

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	-	1 998
Lokaler	1 570	17 766
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	817	6 804
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 297	8 247
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 098	55 808
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	7 906
VA & sanitet, installationer	8 300	84 491
Värme, installationer	8 026	16 533
Ventilation, installationer	1 056	-
El, installationer	3 543	8 701
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 250	-
Hiss	61 426	10 621
Övriga installationer	-	1 856
Huskropp	-	3 545
Vattenskador	41 893	124 190
Klottersanering	1 080	-
Summa	138 356	348 466

NW F ut
Q

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 735	-
VA & sanitet, installationer	28 758	82 883
Hus kropp, fönster	-	255 619
Summa	66 493	338 502

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	75 283	74 645
Fastighetsförvaltning	90 897	91 095
Sotning	3 846	-
Besiktningkostnader	7 652	14 026
Snöröjning	6 326	4 128
Serviceavtal	32 044	29 731
Förbrukningsinventarier	644	-
Förbrukningsmaterial	7 755	7 010
El	60 947	49 932
Uppvärmning	439 170	217 319
Vatten och avlopp	57 969	53 215
Avfallshantering	38 683	38 836
Försäkringar	23 937	18 580
Systematiskt brandskyddsarbete	13 670	26 993
Kabel-TV	28 325	28 304
Internet	68 866	67 833
Summa	956 014	721 647

L

NW R
G

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	133
Tele och post	2 104	1 963
Förvaltningskostnader	79 378	77 106
Revision	15 166	13 072
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	65 667	-
Bankkostnader	-	1 105
Övriga externa tjänster	1 500	869
Övriga externa kostnader	975	1 118
Summa	164 790	95 366

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	45 000	44 800
Summa	45 000	44 800
Sociala avgifter	14 139	14 076
Summa	59 139	58 876

NW
CA
CA

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	465 278	465 278
Inventarier, maskiner och installationer	4 059	4 058
Summa	469 337	469 336

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	45 964 753	45 964 753
-Mark	16 975 478	16 975 478
Årets anskaffningar	62 940 231	62 940 231
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	62 940 231	62 940 231
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 391 561	-1 926 283
Årets avskrivning	-2 391 561	-1 926 283
-Årets avskrivning på byggnader	-465 278	-465 278
	-465 278	-465 278
Utgående avskrivningar	-2 856 839	-2 391 561
Redovisat värde	60 083 392	60 548 670
Varav		
Byggnader	43 107 914	43 573 192
Mark	16 975 478	16 975 478
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 600 000	32 600 000
Lokaler	3 651 000	3 651 000
Totalt taxeringsvärde	36 251 000	36 251 000
Varav byggnader	21 034 000	21 034 000

(RW) K
 GH
 S

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	60 875	60 875
	<u>60 875</u>	<u>60 875</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	60 875	60 875
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 644	-17 586
	<u>-21 644</u>	<u>-17 586</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 059	-4 058
	<u>-4 059</u>	<u>-4 058</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-25 703	-21 644
 Redovisat värde	35 172	39 231

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	65 645	26 839
	<u>65 645</u>	<u>26 839</u>

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 684 130	1 074 664
Placeringskonto SBAB	10 482	10 444
	<u>5 694 612</u>	<u>1 085 108</u>

NW J
CS CA

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	239 780	155 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	959 120	620 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	21 279 872	21 901 162
	22 478 772	22 676 162

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	22 478 772	22 676 162
Summa	22 478 772	22 676 162

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	-	Löst	4 238 855		4 238 855	-
SEB	1,05%	2019-01-28	500 000		-	500 000
SEB	1,22%	2019-05-28	3 403 750		35 000	3 368 750
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	5 575 267		120 000	5 455 267
SEB	1,67%	2022-05-28	2 692 085		-	2 692 085
SEB	1,31%	2023-08-28	-	4 238 855	42 390	4 196 465
			22 676 162	4 238 855	4 436 245	22 478 772

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

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 796	58 876
Upplupna räntekostnader	1 742	1 422
Förutbetalda intäkter	128 413	201 868
Upplupna driftskostnader	122 622	21 550
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	48 567
	326 573	344 783

NW
S
A

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

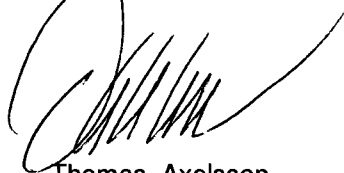
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	27 350 000	27 350 000
Summa ställda säkerheter	27 350 000	27 350 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

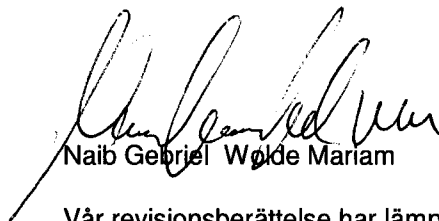
Malmö 2019-03-26



Thomas Axelsson



Cornelia Lembke



Naib Gebriel Wolde Mariam



Cornelia Josefin Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26

Erik Mauritzson



Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

NW
2



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 2018.

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 2018 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 revisions sed 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 uppger, 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 revisions sed 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, förfälskning, 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 2018 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 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.

Malmö den 26 mars 2019

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

