

ÅRSREDOVISNING

FÖR

HSB BRF KASTANJELUND I ÅSTORP

737600-0654

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Kastanjelund i Åstorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytningen till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-25.

Styrelsens säte: Skåne län, Åstorp kommun.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Ekorren 26, Åstorp Kommun.
Föreningens gatuadresser: Skolgatan 5, 5A-C, 265 34 Åstorp.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

År 2017 har vår förening gjort en avsättning till sparande för framtida underhåll motsvarande 282 kr/kvm, budgeterad för år 2018 är avsättningen för motsvarande 302 kr/kvm. Avsättningen till underhållsplan är f.n. 90 kr/kvm.

FEA

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Reino Persson	Ordförande	2019
Leif Svensson	Vice ordförande	2019
Bo Nilsson	Sekreterare	2019
Sakiba Sijaric	Ledamot	2018
Rune Nehag	Ledamot	2018
Kim Väisänen	Suppleant	2018
Henrik Bernhardsson	Suppleant	2018
Ulf Jeppsson	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening – enl. beslut på konstituerande; Reino, Leif och Bo.

Revisor

BoRevision av HSB Riksförbund vald revisor.

Ann-Charlotte Ekestolpe – föreningsvald revisor, utsedd av stämman.

Anders Östlund– revisorssuppleant.

Valberedning

Mona Persson
Henrik Bernhardsson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Eden's Gård och Trädgård har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Åstorp Ekorren 26 har en tomtareal om 2 395 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1960.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1960. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen utgörs av sammanlagt 43 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Det finns 16 garage som hyrs ut och som man får stå i kö för att få.

Den totala boytan uppgår till 2 396,5 kvm bostadsarea. Lokalytan är 224 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 stycken 1 rum och kök

14 stycken 2 rum och kök

16 stycken 3 rum och kök

1 stycken 4 rum och kök

Föreningen har 2 uthyrningsbara lokaler. *PEL*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-15. 15 medlemmar var närvarande och 11 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen gick ut med en inbjudan till grillfest i trädgården dock fick vi för få anmälningar för att kunna genomföras. Lördagen den 9 september samlades cirka tio medlemmar för en städdag med efterföljande fika i vår expeditiionslokal.

Underhåll och underhållsplan

I föreningens avtal med HSB ingår bland annat upprättande av underhållsplan och en årlig uppdatering av denna. Styrelsen använder sig av underhållsplanen för att uppdatera sig med kommande underhållsbehov och tillsammans med underhållskonsult bedöma när åtgärder enligt plan skall ske.

Utfört underhåll

Under året har föreningen beslutat om byte av hängrännor och stuprör vilket också är genomfört. OVK-kontroll inleddes under året och åtgärder genomfördes så att vi nu har fått ett godkänt protokoll.

Framtida underhåll

Föreningens underhållsplan visar på framtida underhåll och åtgärder för dränering, soprum och asfaltering av vår gård samt översyn av föreningens del av trottoaren. Före åtgärder rådgör styrelse med underhållskonsult och värderar tillsammans med denne uppdatering av underhållsplan och verkligt underhållsbehov. I dagsläget finns en fråga om åtgärd av dränering kommer att skjutas på framtiden då det inte konstaterats några fuktproblem i källaren. Styrelsen kommer att ta ställning till asfaltering och ombyggnad av soprum under 2018.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 51 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 9 st överlåtelser under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2016-01-01 med 2 %. Årsavgiften är 808 kr/kvm efter denna höjning. Ingen avgiftshöjning för 2018 är planerad.

MB

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	2 107	2 106	2 061	2 002	1 996
Årets resultat	350	572	529	-296	254
Totalt eget kapital	2 844	2 494	1 923	1 393	1 689
Balansomslutning	5 883	6 128	5 660	5 288	5 725
Soliditet	48,3%	40,7%	34,0%	26,3%	29,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	4 127	4 362	4 571	4 836	5 105
Taxeringsv., byggnader och mark	12 253	12 253	10 802	10 802	10 802
Taxeringsvärde, byggnader	9 426	9 426	8 424	8 424	8 424
Årsavgift kr/kvm	808	808	792	777	762
Låneskuld	2 744	3 281	3 451	3 510	3 641
Låneskuld kr/kvm	1 145	1 369	1 440	1 465	1 519
Belåningsgrad	22%	27%	32%	32%	34%
Amortering under året	537	176	59	131	171
Medelränta	1,72%	2,40%	3,17%	3,27%	3,44%
Likvida medel	1 689	1 717	1 041	425	601
Likviditet	389%	198%	238%	110%	110%
Kassaflöde, kr/kvm	282	311	303	252	290
Avsättning yttre fond, kr/kvm	90	95	95	95	95

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

PLS

Eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 200	877 024	958 491	571 852
Disp. enl. stämmobeslut			571 852	-571 852
Ianspråktagande av yttre fond		-153 592	153 592	
Avsättning till yttre fond		237 000	-237 000	
Årets resultat				350 074
Belopp vid årets utgång	86 200	960 432	1 446 935	350 074

Förslag till vinstdisposition

Föreningstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före styrelsens beslut om avsättning till fond för yttre underhåll	1 530 343
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-237 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	153 592
Årets resultat	350 074
Till stämmans förfogande	1 797 009

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 797 009
--	------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 106 655	2 106 284
Summa rörelseintäkter		2 106 655	2 106 284
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 319 508	-1 147 232
Övriga externa kostnader	4	-65 064	-18 070
Personalkostnader	5	-89 868	-81 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-235 343	-209 764
Summa rörelsekostnader		-1 709 783	-1 456 869
Rörelseresultat		396 872	649 415
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 051	3 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 849	-80 894
Summa finansiella poster		-46 798	-77 563
Resultat efter finansiella poster		350 074	571 852
Årets resultat		350 074	571 852

Fdd

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	4 127 037	4 362 380
Inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 127 037	4 362 380

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 127 537	4 362 880

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 000	2 300
Övriga fordringar	9	9	1 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 592	43 659
Summa kortfristiga fordringar		66 601	47 863

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	11	1 688 762	1 717 143
------------------------------------	----	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

5 882 900 **6 127 886**

PEL

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 200	86 200
Fond för yttre underhåll		960 432	877 024
Summa bundet eget kapital		1 046 632	963 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 446 935	958 491
Årets resultat		350 074	571 852
Summa fritt eget kapital		1 797 009	1 530 343
Summa eget kapital		2 843 641	2 493 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 588 080	2 743 560
Summa långfristiga skulder		2 588 080	2 743 560
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	155 480	537 226
Leverantörsskulder		110 517	134 176
Skatteskulder		3 397	4 393
Övriga skulder		3 704	2 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	178 081	212 626
Summa kortfristiga skulder		451 179	890 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 882 900	6 127 886

PEL

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Bokslut 2017-12-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K2. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2016-12-31 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperiod. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	50 år	linjär
Ombyggnader	10-40 år	linjär
Inventarier	3-5 år	linjär

Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande.

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 256 022 kr.

PEG

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift från bostadsrätter	1 936 805	1 936 805
Hyror	159 120	159 120
Överlåtelse och pantförskrivelser	10 747	8 420
Övriga intäkter	-17	1 939
Summa	2 106 655	2 106 284

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll, se spec. nedan	83 867	66 866
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	153 592	33 000
El	64 582	59 927
Uppvärmning	289 056	288 118
Avfallshantering	46 493	26 381
Vatten & avlopp	128 103	122 609
Snörenhållning	1 012	1 250
Fastighetsförsäkring	32 598	32 192
Kabel-TV	63 224	63 224
Bredband	66 824	66 824
Fastighetsförvaltning enligt avtal	220 616	212 769
Fastighetsförvaltning utöver avtal	5 506	7 591
Fastighetsskatt lokaler	5 580	5 580
Kommunal fastighetsavgift bostäder	35 085	35 085
Förbrukningsinventarier	6 220	15 335
Administrativ förvaltning	60 292	58 612
Medlemsavgift HSB	25 026	24 764
Administrativa kostnader	12 835	1 968
Förbrukningsmaterial	18 997	25 137
Summa	1 319 508	1 147 232

Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/reparationer	9 382	29 934
Målning/tapetsering	0	12 675
VVS Bostäder	17 501	1 560
Tvättutrustning	1 993	0
Installationer	54 991	22 697
Summa	83 867	66 866

Specificering av periodiskt underhåll

Gemensamma utrymme, plåt och hängrännor	117 324	0
Tvättutrustning	30 431	0
Obligatorisk ventilationskontroll	5 837	33 000
Summa	153 592	33 000

PLA

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Extern revisor	13 800	18 070
Stadgar	3 750	0
Underhållsplan	43 487	0
Konsultarvode	4 027	0
Summa	65 064	18 070

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Arvoden till förtroendevalda	14 192	13 615
Löner och ersättningar	60 890	57 055
Sociala avgifter	14 768	10 955
Särskild löneskatt	18	178
Summa	89 868	81 803

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader	27 490	27 490
Ombyggnader	207 853	180 925
Inventarier	0	1 349
Summa	235 343	209 764

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	8 740 250	8 740 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 740 250	8 740 250
Ingående avskrivningar	-4 462 370	-4 253 956
Årets avskrivningar	-235 343	-208 415
Justering årets avskrivningar		1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 697 713	-4 462 370
Utgående redovisat värde	4 042 537	4 277 880
Bokfört värde byggnader	4 042 537	4 277 880
Bokfört värde mark	84 500	84 500
Summa	4 127 037	4 362 380
Taxeringsvärde byggnader	9 426 000	9 426 000
Taxeringsvärde mark	2 827 000	2 827 000
Summa	12 253 000	12 253 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 11 695 000 kronor, Lokaler 558 000 kronor.

Fastighetsbeteckning: Åstorp Ekorren 26

Marken innehas med äganderätt.

Nybyggnads-/värdeår: 1960 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 8 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 203	38 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 203	38 203
Ingående avskrivningar	-38 203	-36 852
Årets avskrivningar	0	-1 349
Justering årets avskrivningar		-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 203	-38 203
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	9	1 904
Summa	9	1 904

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	10 911	10 776
Kabel-TV	15 806	15 806
Bredband	16 707	16 706
Fortnox	168	371
Summa	43 592	43 659

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	7	486
Swedbank, transaktionskonto	430 393	413 345
SBAB, placeringskonto	1 258 362	1 303 312
Summa	1 688 762	1 717 143

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Nästa års amortering
SBAB, löst på förfallodag	2,37	2017-03-06	0	0
SBAB	1,82	2018-11-19	1 077 740	60 000
SBAB	1,95	2019-09-16	1 419 000	84 000
Stadshypotek	1,55	2020-04-30	246 820	11 480
			2 743 560	155 480

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.

PEL

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 155 480 kronor (537 226 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 1 966 160 kronor (2 121 640 kronor).

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
	5 890 000	5 573 000
	5 890 000	5 573 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnad	4 579	6 391
Förutbetalda hyror och avgifter	145 797	178 316
Arvode förtroendevalda inkl sociala avgifter	14 205	14 719
Arvode extern revision	13 500	13 200
Summa	178 081	212 626

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen avgiftshöjning för 2018 är planerad.

Åstorp 2018- 03 - 27



Reino Persson
Ordförande



Leif Svensson



Rune Nehag

Sakiba Sijaric



Bo Nilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats

18/4-2018


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Ann-Charlotte Eke Stolpe
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kastanjelund i Åstorp, org.nr. 737600-0654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kastanjelund i Åstorp 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

peg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Åstorp den 18/4 2018


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Ann-Charlotte Ekestolpe
Av föreningen vald revisor