

Årsredovisning

för

HSB Brf Kastanjelund i Åstorp

737600-0654

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
reino0416@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Kastanjelund i Åstorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har 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, Åstorps kommun

Föreningen äger byggnad med beteckningen Ekorren 26, Åstorps Kommun.

Föreningens gatuadresser: Skolgatan 5, 5A-C, 265 34 Åstorp

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Reino Persson	Ordförande	2019
Henrik Bernhardsson	Vice ordförande	2019
Bo Nilsson	Sekreterare	2019
Sakiba Sijaric	Ledamot	2020
Rune Nehag	Ledamot	2020
Louise Tjörnestig	Suppleant	2019 (avflyttad 2018-12-15)
Gunilla Nehag	Suppleant	2019
Ulf Jeppsson	Suppleant	2019

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.



Revisor

BoRevision av HSB Riksförbund vald revisor.

Föreningsvald revisor – Ann-Charlotte Eke stolpe med revisorssuppleant Anders Östlund.

Valberedning

Mona Persson – sammankallande
Henrik Bernhardsson
Ulf Jeppson

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

Föreningen äger fastigheten Åstorp Ekorren 26 med en tomtareal om 2 395 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 1960. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1960. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten utgörs av totalt 43 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 396,5. Till fastigheten hör 2 hyreslokaler med total yta 224 kvm och 16 garage som för uthyrning som tilldelas via köordning.

Lägenhetsfördelning

12 stycken 1 rum och kök
14 stycken 2 rum och kök
16 stycken 3 rum och kök
1 styck 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-21. 14 medlemmar var närvarande och 11 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har styrelsen bjudit in till grillfest i vår trädgård men beroende på klen intresse så blev arrangemanget inställt. Vid vår "städdag" 2018-09-15 hade vi en container för medlemmarnas grovsopor, ett fåtal medlemmar ställde dessutom upp med själva städningen.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2078.



Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Hängrännor	2017	
Takdetaljer	2017	
Cylinderbyte hela huset	2018	
Målning balkonger	2018	
Miljöstation/cykelpark.	2018	
OVK/rökluckor	2018	

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Tegel murning/fogning	2019	
Dränering	2019	
Asfaltering	2020	
Avloppsledning	2020	
Vattenledning	2020	
Elstam	2021	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 48 (51) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 8 (9) st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Årets resultat har vi uppnått utan avgiftshöjningar under några år. Styrelsen har beslutat att övergå till redovisning enligt redovisningsmetod K3 vilket innebär en komponentindeldad avskrivning och att framtida investeringar som klassas som komponenter skrivs av enligt plan i stället för att bokföras i resultaträkningen som periodiskt underhåll i investeringsåret.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2018. Under år 2019 höjs årsavgifterna för lägenheter, lokaler och garage med två procent, för att kunna finansiera de stora investeringar, som är på gång i underhållsplanen, enligt styrelsebeslut 2018-10-02.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	808	808	808	792	777
Nettoomsättning	2 096	2 096	2 096	2 049	1 989
Resultat efter finansiella poster	230	350	572	529	-296
Totalt eget kapital	3 074	2 844	2 494	1 923	1 393
Balansomslutning	6 300	5 883	6 128	5 660	5 288
Soliditet	45,1%	48,3%	40,7%	34,0%	26,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	4 469	4 127	4 362	4 571	4 836
Taxeringsvärde, byggnader och mark	12 253	12 253	12 253	10 802	10 802
Taxeringsvärde, byggnader	9 426	9 426	9 426	8 424	8 424
Låneskuld	2 588	2 744	3 281	3 451	3 510
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	1 080	1 145	1 369	1 440	1 465
Belåningsgrad	21%	22%	27%	32%	32%
Amortering under året	155	537	176	59	131
Likvida medel	1 781	1 689	1 717	1 041	425
Likviditet	231%	389%	198%	238%	110%
Kassaflöde, kr/kvm	229	282	311	303	252
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	90	90	95	95	95

Boyta, bostadsrätt: 2 396,5 kvm
Lokalyta, hyresrätt: 224 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

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

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 200	960 432	1 446 935	350 074
Disp. enl. stämmobeslut			350 074	-350 074
Avsättning till underhållsfond		237 000	-237 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-146 628	146 628	
Årets resultat				230 199
Belopp vid årets utgång	86 200	1 050 804	1 706 637	230 199

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och lanspråktagande av underhållsfond	1 797 009
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-237 000
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	146 628
Årets resultat	230 199
Summa	1 936 836

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 936 836
Summa	1 936 836

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	2 095 925	2 095 925
Övriga rörelseintäkter	4	12 633	10 730
Summa rörelseintäkter		2 108 558	2 106 655
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-1 336 309	-1 165 915
Periodiskt underhåll	6	-146 628	-153 592
Övriga externa kostnader	7	-35 289	-65 064
Personalkostnader och arvoden	8	-91 116	-89 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-224 187	-235 343
Summa rörelsekostnader		-1 833 529	-1 709 782
Rörelseresultat		275 029	396 873
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	4 598	5 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-49 428	-51 849
Summa finansiella kostnader		-44 830	-46 799
Resultat efter finansiella poster		230 199	350 074
Resultat före skatt		230 199	350 074
Årets resultat		230 199	350 074



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	4 469 138	4 127 037
Inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 469 138	4 127 037
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 469 638	4 127 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		6 208	23 000
Övriga fordringar	14	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43 570	43 592
Summa kortfristiga fordringar		49 787	66 601
<i>Kassa och bank</i>	16	1 780 664	1 688 762
Summa omsättningstillgångar		1 830 451	1 755 362
SUMMA TILLGÅNGAR		6 300 090	5 882 900



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 200	86 200
Fond för yttre underhåll		1 050 804	960 432
Summa bundet eget kapital		1 137 004	1 046 632
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 706 637	1 446 935
Årets resultat		230 199	350 074
Summa fritt eget kapital		1 936 836	1 797 009
Summa eget kapital		3 073 840	2 843 641
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	2 432 600	2 588 080
Summa långfristiga skulder		2 432 600	2 588 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	155 480	155 480
Leverantörsskulder		204 357	110 517
Skatteskulder		3 397	3 397
Övriga skulder	19	2 396	3 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	428 020	178 081
Summa kortfristiga skulder		793 650	451 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 300 090	5 882 900



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I bokslut 2018-12-31 har styrelsen beslutat om övergång till redovisning enligt regelverk K3. I regelverk K3 redovisas avskrivningarna fördelat per respektive komponent och levnadstid. I jämförelse med föregående bokslutsår, med regelverk K2 BFNAR 26:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), förändras avskrivningarna.

För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är bokslut 2017-12-31 med kopplade noter anpassade till regelverk enligt K3.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,49 %
Inventarier	10,0-33,3 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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.



Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret beräknad enligt ovan metod. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, ska äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker 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.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om de finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	1 936 805	1 936 805
Hyra lokaler	104 400	104 400
Hysesintäkter, garage	54 720	54 720
Summa	2 095 925	2 095 925

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelse och pantförskrivningsavgifter	9 772	10 747
Övriga intäkter	2 861	-17
Summa	12 633	10 730

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	194 109	83 867
El	75 414	64 582
Uppvärmning	275 992	289 056
Vatten och avlopp	137 573	128 103
Avfallshantering och container	52 964	46 493
Städ och tvätt av soprum och kärl	3 318	0
Snörenhållning	1 406	1 012
Fastighetsförsäkring	32 647	32 598
Kabel-TV	63 290	63 224
Bredband	66 824	66 824
Fastighetsförvaltning enl. avtal	227 824	220 616
Fastighetsförvaltning utöver avtal	15 488	5 506

Fastighetsskatt	5 580	5 580
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	35 085	35 085
Förbrukningsinventarier och material	11 940	9 733
Administrativa kostnader	4 744	2 862
Kreditupplysning	2 062	2 062
Inkasso och KFM-avgifter	2 937	5 686
Förenings- och styrelseverksamhet	5 738	0
Administrativ förvaltning	61 556	60 292
Överlåtelse och pantförskrivelse	9 782	10 976
Medlemsavgift HSB	25 456	25 026
Övriga förvaltningskostnader	24 580	6 732
Summa	1 336 309	1 165 915

Specificering av löpande underhåll

Löpande underhåll material och reparationer	15 445	9 382
Bostäder	19 490	17 501
Gemensamma utrymme	3 525	1 993
Installationer	153 043	36 457
Fastighet utvändigt	2 606	17 544
Markytter	0	990
Summa	194 109	83 867

Not 6 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Gemensamma utrymnen	0	117 324
Gemensamma utrymnen tvättutrustning	0	30 431
Installationer VA/sanitet	32 050	0
Installation ventilation/OVK	114 578	5 837
Summa	146 628	153 592

Not 7 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Extern revisor	14 763	13 800
Underhållsplan	11 228	43 487
Konsultarvode	9 298	4 027
Avgifter för juridiska åtgärder	0	3 750
Summa	35 289	65 064

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Arvoden till förtroendevalda	14 855	14 192
Löner och ersättningar	63 195	60 890
Sociala avgifter	13 066	14 768
Löneskatt	0	18
Summa	91 116	89 868

Not 9 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader	224 187	235 343
Summa	224 187	235 343

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från bankkonto	4 598	5 049
Ränteintäkter skattefria Skatteverket	0	1
Summa	4 598	5 050

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	49 428	51 849
Summa	49 428	51 849

Not 12 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	8 740 250	8 740 250
Värdehöjande åtgärder, balkonger målning	201 463	0
Värdehöjande åtgärder, rökluckor	87 500	0
Värdehöjande komponent, miljöstation	277 325	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 306 538	8 740 250
Ingående avskrivningar	-4 697 713	-4 462 370
Årets avskrivningar byggnader	-217 450	-156 228
Årets avskrivningar värdehöjande åtgärder	-6 737	-79 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 921 900	-4 697 713
Utgående redovisat värde	4 384 638	4 042 537
Taxeringsvärden byggnader	9 426 000	9 426 000
Taxeringsvärden mark	2 827 000	2 827 000
Summa	12 253 000	12 253 000

Bokfört värde byggnader	4 384 638	4 042 537
Bokfört värde mark	84 500	84 500
Summa	4 469 138	4 127 037

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 11 695 000 kr. Lokaler 558 000 kr.

Fastighetsbeteckning: Åstorp Ekorren 26.

Marken innehas med äganderätt.

Nybyggnads-/värdeår: 1960.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 13 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 203	38 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 203	38 203
Ingående avskrivningar	-38 203	-38 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 203	-38 203
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	9	9
Summa	9	9

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	10 868	10 911
Förutbetald Kabel-TV	15 828	15 806
Fortnox	168	168
Bredband	16 706	16 707
Summa	43 570	43 592

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, transaktionskonto	517 696	430 393
SBAB, placeringskonto	1 262 961	1 258 362
Kassa	7	7
Summa	1 780 664	1 688 762

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB 18411806, amort 84 000kr/år	1,95	2019-09-16	1 335 000	1 419 000
SBAB 22531808, amort 60 000kr/år	1,54	2019-11-19	1 017 740	1 077 740
Stadshypotek 145116, amort 11 480kr/år	1,55	2020-04-30	235 340	246 820
Avgår kortfristig del			-155 480	-155 480
Summa			2 432 600	2 588 080

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 redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 155 480 kronor (155 480 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas föreningens skulder till kreditinstitut att uppgå till, 1 655 200 kronor (1 966 160 kronor).

Not 18 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	5 890 000	5 890 000
Summa	5 890 000	5 890 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	1 551	2 397
Sociala avgifter	845	1 307
Summa	2 396	3 704

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad	3 987	4 579
Förutbetalda hyror och avgifter	141 620	145 797
Förtroendevalda, arvoden och soc.avgifter	0	14 205
Extern revisor	14 200	13 500
Fastighetsskötsel	27 038	0
Övriga upplupna kostnader	241 175	0
Summa	428 020	178 081

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2019 höjs årsavgifterna för lägenheter, lokaler och garage med 2%.

Åstorp 2019 - 03 - 19



Reinö Persson
Ordförande



Henrik Bernhardsson

Bo Nilsson



Sakiba Sijaric



Rune Nehag

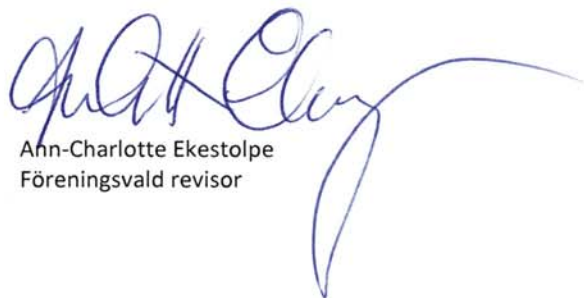


Vår revisionsberättelse har lämnats

22/3-2019



Camilla Bakklund
BoRevision AB



Ann-Charlotte Ekestolpe
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 räkenskapsåret 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 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas 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 revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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 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 revisions sed 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.



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 räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisor 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 trygghetssätt.

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.

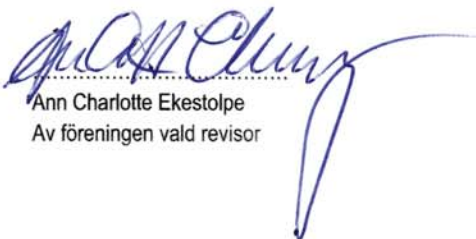
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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.

Malmö den 22/3-2019



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann Charlotte Eke Stolpe
Av föreningen vald revisor