

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Perstorp (737600-0787) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 73:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 31 oktober 1944 och nuvarande stadgar registrerades den 10 oktober 2005. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Perstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1946 på fastigheten Kastanjen 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Torggatan 11 A-C och 13 A-B i Perstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	1	43
2	23	1 242
3	7	529
	31	1 814

Garage	12
Parkeringsplatser	6

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018, varvid 12 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5, första beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Christoffer Larsson	ordförande, vald till stämman 2020
Linda Petersen	vice ordförande, vald till stämman 2020
Susanne Stigsson	sekreterare, vald till stämman 2019
Annette Nilsson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Signe Jönsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020
Krister Wadegård	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019



Av föreningen vald revisor har varit Kristine Norman med Bernt Malmlof som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Under året har Christoffer Larsson och Susanne Stigsson varit av föreningen anställd vicevård på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Perstorps Fjärrvärme	uppvärmning med fjärrvärme
Telenor	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Perstorps Allservice AB	trappstädning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 3 september 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har inga större underhåll gjorts på fastigheten.

De senaste åren har följande större underhållsåtgärder och investeringar gjorts på fastigheten:

Ombyggnad av hela fastigheten utfört år 1984

Sammanslagning av lägenheter utfört år 2004

Renovering av balkonger utfört år 2010

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

OVK, obligatorisk ventilationskontroll

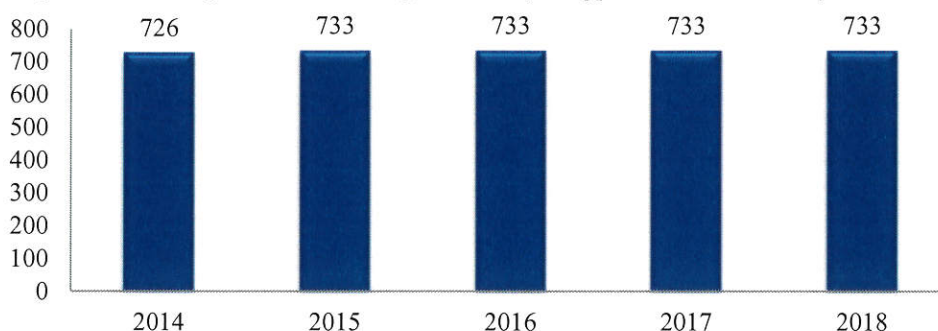
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 733 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna

årsavgifterna oförändrade.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 623 089 kr. Under året har föreningen amorterat 172 204 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	33
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 381	1 385	1 385	1 362
Resultat efter finansiella poster, tkr	253	234	47	40
Eget kapital, tkr	2 544	2 290	2 056	2 009
Taxeringsvärde, tkr	6 693	6 693	6 693	6 243
-varav byggnad, tkr	5 487	5 487	5 487	5 273
Soliditet	47%	43%	37%	34%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	733	733	733	733
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 446	1 541	1 801	1 896
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	17	24	46	57
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	39%	42%	49%	55%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	25	13	80	120
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	57	98	151	144
Avskrivning/m ² byggnadsyta	89	89	89	89

En snittlägenhet på 59 m² kan förenklat sägas vara belånad med 85 300 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 59 m² belöper en månadsavgift om ca 3 600 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 330	15 000	1 282 474	729 490	234 126	2 290 420
Balanseras i ny räkning				234 126	-234 126	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			45 000	-45 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-102 598	102 598		0
Årets resultat					253 278	253 278
Belopp vid årets utgång	29 330	15 000	1 224 876	1 021 214	253 278	2 543 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	963 616
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-45 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	102 598
Årets resultat	253 278
Summa till stämmans förfogande	1 274 492

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 274 492
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 380 651	1 385 056
Övriga rörelseintäkter		2 639	110
Summa rörelseintäkter		1 383 290	1 385 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-711 841	-646 828
Underhåll enligt plan		-102 598	-178 254
Övriga externa kostnader	3	-29 110	-42 453
Personalkostnader	4	-93 691	-77 002
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-161 825	-161 825
Summa rörelsekostnader		-1 099 065	-1 106 363
Rörelseresultat		284 225	278 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 556	979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 503	-45 656
Summa finansiella poster		-30 947	-44 677
Resultat efter finansiella poster		253 278	234 126
Årets resultat		253 278	234 126

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	253 278	234 126
Reservering till fond för yttre underhåll	-45 000	-23 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	102 598	178 254

Över-/underskott efter disposition av underhåll	310 876	389 380
--	----------------	----------------

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 539 981	4 701 806
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 539 981	4 701 806
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 540 481	4 702 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 138	1 120
Aktuell skattefordran		3 729	3 606
Övriga fordringar	7	15 672	309 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 422	11 667
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		35 961	326 012
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	400 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		400 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	468 673	336 504
<i>Summa kassa och bank</i>		468 673	336 504
Summa omsättningstillgångar		904 634	662 516
SUMMA TILLGÅNGAR		5 445 114	5 364 822

PBA

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 330	44 330
Fond för yttre underhåll		1 224 876	1 282 474
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 269 206	1 326 804
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 021 214	729 490
Årets resultat		253 278	234 126
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 274 492	963 616
Summa eget kapital		2 543 698	2 290 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 450 885	2 623 089
Summa långfristiga skulder		2 450 885	2 623 089
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	172 204	172 204
Leverantörsskulder		47 112	77 798
Övriga skulder	13	75 118	73 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	156 097	127 500
Summa kortfristiga skulder		450 531	451 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 445 114	5 364 822

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	284 225	278 803
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	161 825	161 825
	446 050	440 628
Erhållen ränta	1 206	1 163
Erlagd ränta	-32 663	-45 758
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	414 593	396 034
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-3 548	24 639
Ökning/minskning av rörelseskulder	-622	5 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 424	425 929
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-172 204	-472 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 204	-472 204
Årets kassaflöde	238 220	-46 275
Likvida medel vid årets början	643 082	689 357
Likvida medel vid årets slut	881 302	643 082
	238 220	-46 275

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	468 673	336 504
Kortfristiga, likvida placeringar	412 629	306 578
	881 302	643 082



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 1,2% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 693 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

1 Nettoomsättning

2018

2017

Hysesintäkter övrigt	46 800	46 800
Årsavgifter bostäder	1 329 072	1 329 072
Intäkter pant, överlåtelse	4 779	9 184
Summa nettoomsättning	1 380 651	1 385 056

2 Driftskostnader

2018

2017

Löpande underhåll	45 484	12 469
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	554	1 075
Snöröjning	25 279	3 404
El	37 213	32 529
Uppvärmning	235 911	240 040
Vatten, avlopp	92 254	100 300
Renhållning, sophämtning	54 644	44 605
Kabel-TV, internet	42 293	42 224
Fastighetsförsäkringspremier	17 645	16 663
Fastighetsskatt	21 234	21 234
Förvaltningsavtal	139 330	132 285
Summa drift	711 841	646 828



3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	2 787
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	45	0
Externt revisionsarvode	8 913	9 138
Kostnader pant, överlåtelse	4 854	9 003
Övriga förvaltningskostnader	4 999	4 626
Medlemsavgifter	10 300	16 900
Summa övriga externa kostnader	29 110	42 453

4 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	10 500	0
Arvode styrelsen	25 100	10 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	33 300	42 300
Revisionsarvode	3 000	3 000
Bilersättning	3 145	0
Övriga ersättningar och förmåner	825	3 960
Pensionskostnader	269	1 175
Sociala avgifter	17 552	16 567
Summa personalkostnader	93 691	77 002

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 1 (föregående år 1) stycken.

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Utrangering av balkonger har skett under år 2010 med 233 800 kr.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2065

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	8 962 302	-4 272 496	-161 825	1946-2065	4 527 981
Ursprunglig mark	12 000				12 000
Byggnader	8 974 302	-4 272 496	-161 825		4 539 981

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 962 302	8 962 302
Anskaffningsvärde mark	12 000	12 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 974 302	8 974 302

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 272 496	-4 110 671
Årets avskrivningar	-161 825	-161 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 434 321	-4 272 496

Redovisat värde	4 539 981	4 701 806
------------------------	------------------	------------------

P22

**Taxeringsvärde**

	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	87 000	87 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	1 128 000	1 128 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	78 000	78 000
Summa taxeringsvärde	6 693 000	6 693 000

Fastighetsbeteckning: Kastanjen 14

Värdeår: 1981

Byggnadsår: 1946

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2018-12-31 2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

7 Övriga fordringar**2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto	3 043	3 041
Avräkningskonto HSB Skåne	12 629	306 578
Summa övriga fordringar	15 672	309 619

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Förutbetald försäkring	4 493	0
Förutbetald kabel-tv	10 579	10 556
Förutbetalda sociala kostnader	0	1 111
Upplupna ränteintäkter	350	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 422	11 667

9 Övriga kortfristiga placeringar**2018-12-31 2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-15	400 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			400 000	0

10 Kassa och bank**2018-12-31 2017-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	468 673	336 504
Summa kassa och bank	468 673	336 504

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

**12 Skulder till kreditinstitut****2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,16%	2020-07-30	102 200	1 790 866	1 893 066
Stadshypotek	1,17%	2021-06-01	70 004	832 223	902 227
			172 204	2 623 089	2 795 293

Nästa års amortering beräknas uppgå till

172 204

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**2 450 885****2 623 089**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,16%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

688 816

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

1 762 069

13 Övriga kortfristiga skulder**2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll	71 868	71 868
Övriga kortfristiga skulder	3 250	1 943
Utgående värde	75 118	73 811

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	71 868	72 466
Uttag under året	0	-598
Utgående värde	71 868	71 868

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Upplupen el	3 364	1 818
Upplupen värme	29 156	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	98 958	98 428
Upplupna räntekostnader	1 731	1 891
Beräknat arvode för revision	9 138	9 138
Övriga interimskulder	13 750	16 225
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 097	127 500



15 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

7 792 000

7 792 000

Varav obelånade

2 893 500

2 893 500

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**4 898 500****4 898 500**Perstorp 2019-03-18
ort och datum

Christoffer Larsson

Susanne Stigsson

Linda Petersen

Annette Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-03-29Kristine Norman
Föreningsvald revisor
Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kastanjen i Perstorp, org.nr. 737600-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kastanjen i Perstorp 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 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 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. 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 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 revisionssed 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 Kastanjen i Perstorp för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Perstorp den 29/3 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Kristine Norman

Av föreningen vald revisor