



ÅRSREDOVISNING

2017

BRF KASTANJEN

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bostadsparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Kastanjen Södertälje

Orgnr 769615-2532

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens stadgar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas i likviditetsanalysen.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek se fondnoten.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten Basilikan 5 i Södertälje kommun vilken förvärvades 2008 och består av 28 st. lägenheter.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

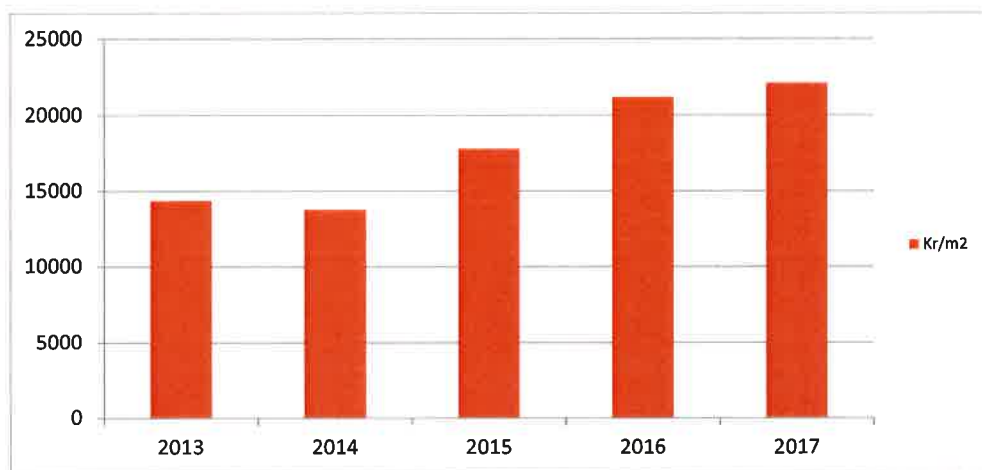
Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
3	28	2184
Totalt:	28	2 184

Under året har 6 st överlåtelse skett av totalt 6 lägenheter. 02

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-12. På stämman deltog 15 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar.

Styrelse

Göran Agestad	Ordförande	(avgick 180121)
Marie Boström	Ordförande	
Martin Lazar	Vice Ordförande	(avgick 180121)
Alexander Yousef	Ledamot	
Naktal Ablahad	Ledamot	(avgick 180201)
Robert Kouki	Vice Ordförande	
Angelica Lindgren	Ledamot	

I tur att avgå eller bli omvald vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Robert Kouki och Angelica Lindgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 ordinarie protokollförda sammanträden.
(Varav ett konstituerande möte efter föreningsstämman)

Extra stämma hölls 180121 för fyllnadsval.
Konstituerandet hölls 180201.

Revisor

Revisor har varit Borevision AB.

Valberedning

Styrelsen är valberedning

02

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska

Entreprenör

Uppdrag

HSB Södertälje

Administrativ förvaltning

Centric

Plogning

Q-park

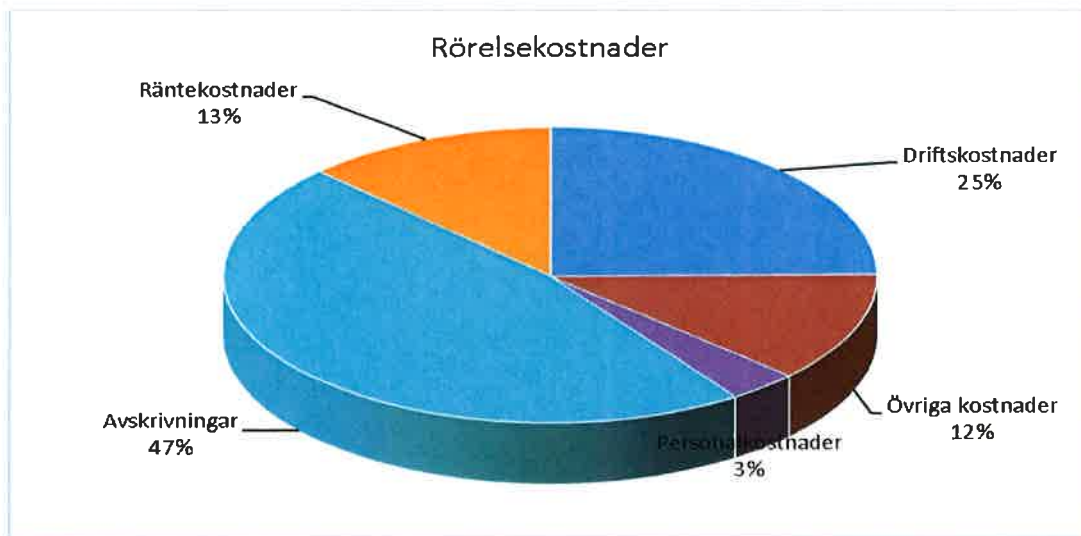
P-kontroll

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 108 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebär 443 kronor per pantnotering.

Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen.



02

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Markarbete runt grunderna

Förväntad framtida utveckling

Åtgärda nya trappor, ev bygga förråd 2018.

Budget för år 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 105 800 kronor.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 060 000	1 600 000	642 000	167 686	-427 848	34 041 838
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			153 000	-153 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-642 000	642 000		0
Balanserad i ny räkning				-427 848	427 848	0
Årets resultat					222 966	
Belopp vid årets slut	32 060 000	1 600 000	153 000	228 838	222 966	34 264 804

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 569 385	1 529 815	1 535 453	1 524 825	1 443 852
Årets resultat	222 966	-427 848	238 295	190 751	433 479
Resultat efter fondjustering	95 966	61 152	92 295	32 751	275 479

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift i kr/m2	668	655	655	642	629
Belåningsgrad i lån/m2	8 438	8 589	8 741	9 048	9 134
Snittränta lån vid årets slut	0,69	1,16	1,64	2,12	2,38
Likviditet i %	254	146	329	188	241
Soliditet i %	65	64	64	63	63
Avsättning och	348	360	323	328	93

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Avsättning&avskr./m2 = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m2.

Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera

mellan t ex 100 och 250 kr/m2 och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera

02

Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	766 961	1 618 542
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 569 385	1 529 815
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	959	3 592
Summa årets flöde in	1 570 344	1 533 408
Pengar ut		
Driftskostnader	-334 448	-300 688
Övriga externa kostnader	-157 489	-87 839
Underhåll enligt plan	0	-642 000
Personalkostnader	-53 223	-29 250
Köp av anläggningstillgångar	0	-745 838
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-169 147	-268 409
Ökning av fordringar	-5 381	-54 140
Minskning av korta skulder	-58 273	73 655
Amortering av lån	-330 480	-330 480
Summa årets utflöde	-1 108 442	-2 384 989
Summan av kassa flödet	461 902	-851 581
Likvida medel vid årets slut	1 228 863	766 961

oz

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

	2017
Balanserat ingående resultat	228 838
Årets resultat	222 966
Summa	<u>451 804</u>

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	127 000
Balanserat utgående resultat	324 804
Summa resultatdisposition	<u>451 804</u>

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

02

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 569 385	1 529 815
Summa rörelseintäkter		1 569 385	1 529 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-334 448	-300 688
Övriga externa kostnader	3	-157 489	-87 839
Underhåll enligt plan	4	0	-642 000
Personalkostnader och arvoden	5	-53 223	-29 250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-633 070	-633 070
Summa rörelsekostnader		-1 178 231	-1 692 847
Rörelseresultat		391 155	-163 032
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		959	3 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 147	-268 409
Summa finansiella poster		-168 188	-264 817
Resultat efter finansiella poster		222 966	-427 848
Årets resultat		222 966	-427 848

02

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 572 426	52 205 496
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		51 572 426	52 205 496
Summa anläggningstillgångar		51 572 426	52 205 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 920	1 375
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 221 973	760 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	71 248	67 865
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 296 140	829 310
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	6 890	6 890
<i>Summa kassa och bank</i>		6 890	6 890
Summa omsättningstillgångar		1 303 031	836 201
SUMMA TILLGÅNGAR		52 875 457	53 041 697

02

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 060 000	32 060 000
Upplåtelseavgifter		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll		153 000	642 000
Summa bundet eget kapital		33 813 000	34 302 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		228 838	167 686
Årets resultat		222 966	-427 848
Summa fritt eget kapital		451 804	-260 162
Summa eget kapital		34 264 804	34 041 838
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 098 480	18 428 960
Summa långfristiga skulder		18 098 480	18 428 960
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		330 480	330 480
Leverantörsskulder		36 081	98 405
Aktuella skatteskulder		2 560	3 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	143 052	139 001
Summa kortfristiga skulder		512 173	570 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 875 457	53 041 697

02

NOTER**Redovisningsprinciper**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

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

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 årlig avskrivningsprocent	%
Byggnader	1,76

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för småhuset och tillhörande tomtmark. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret var 4 484 kronor per småhus. Föreningen betalar halv fastighetsskatt t.o.m. 2018.

Likviditetsanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.



1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 458 576	1 430 016
Årsavgifter samf	0	0
Hyrer	16 900	0
Intäkter konsumtionsavgift	91 020	99 798
Övriga intäkter	2 889	1
Summa nettoomsättning	1 569 385	1 529 815
2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	6 353	45 028
Vatten och avlopp	91 020	99 978
Försäkringar	32 097	30 396
Samfällighetsavgift	129 024	64 440
Kommunal fastighetsavgift	53 809	51 884
Övriga kostnader	22 145	8 962
Summa driftskostnader	334 448	300 688
3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	14 125	14 125
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	46 640	45 060
Övriga förvaltningskostnader	2 100	418
Konsultarvoden	91 236	20 968
Övriga kostnader, avdragsgilla	900	900
Kreditupplysning	250	2 000
Kontorsmateriel och trycksaker	596	653
Postbefordran	372	2 065
Utbildning, kurser och konferenser	49	1 350
Lämnade bidrag och gåvor	300	300
Dröjsmålsavgifter	921	0
Summa övriga externa kostnader	157 489	87 839
4 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	0	642 000
Summa underhåll enligt plan	0	642 000
5 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	37 330	19 115
Övriga arvoden	0	1 200
Sociala avgifter	9 315	5 406
Övriga personalkostnader	6 578	3 529
Summa personalkostnader och arvoden	53 223	29 250

Föreningen har ingen anställd personal.

6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2127	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2008	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 151 838	36 151 838
Ingående anskaffningsvärde mark	18 000 000	18 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 151 838	54 151 838
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 946 342	-1 313 272
Årets avskrivningar	-633 070	-633 070
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 579 412	-1 946 342
Utgående redovisat värde	51 572 426	52 205 496
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 552 000	13 552 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 014 000	7 014 000
Totalt taxeringsvärde	20 566 000	20 566 000
Fastighetsbeteckning: Basilikan 2		

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	71 248	67 865
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 248	67 865

8 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	5 000	5 000
Bankonto 1	1 890	1 890
Summa kassa och bank	6 890	6 890

02

9 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SEB	0,67	2018-05-28	115000	4216840	4 331 840
SEB	0,73	rörlig	50240	4798920	4 849 160
SEB	0,67	rörlig	115000	4626840	4 741 840
SEB	0,73	2018-05-28	50240	4786360	4 836 600
			330 480	18 428 960	18 759 440
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering beräknas uppgå till)				330 480	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 098 480	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 321 920	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				16 446 080	
Ställda säkerheter					
Uttagna fastighetsinteckningar				20 746 000	20 746 000
Summa ställda säkerheter				20 746 000	20 746 000

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader				3 058	3 182
Förutbetalda hyror och avgifter				117 779	118 911
Upplupna kostnader				22 215	16 908
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				143 052	139 001

02

Södertälje 26/4 - 2018

 Angelica Lindgren

Marie Boström

Angelica Lindgren



Robert Kouki



Alexander Yousef

.....

.....

.....

 2018-05-15

Vår revisionsberättelse har lämnats



Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastanjen i Södertälje, org.nr. 769615-2532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen i Södertälje för år 2017.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Den 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kastanjen i Södertälje för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Stämman valde en revisor från BoRevision. Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald av stämman.

Stockholm den 2018-05-15

Olena Zozulyak
BoRevision AB

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem, Järna och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Morabergsvägen 33 A, 152 42 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor