

# Styrelsen för Kastellhuset

Org.nr: 769625-4056

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Styrelsen för Brf Kastellhuset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Styrelsens är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Kungälv kommun.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen är ägare till fastigheten Chauffören 4 i Kungälv kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 45 bostadslägenheter, total boarea ca 3 164 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 37 parkeringsplatser i en gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### **Gemensamhetsanläggning**

Under 2018 har Brf Kastellhuset och Brf Kastellgården ingått i en gemensamhetsanläggning som avser gårdsanläggning, el, värme, ventilation, fjärrvärme, tele/TV/data m m. Brf Kastellhuset ska stå för 53% av kostnaderna och Brf Kastellgården för 47%.

Gemensamhetsanläggningen med Brf Kastellhuset, Brf Kastellgården och Brf Tornen som avser de gemensamma parkeringsplatserna har överklagats till Marsk och Miljödomstolen av Brf Kastellgårdens styrelse då det ingick mark och belysning som ej nyttjas av Brf Kastellhuset och Brf Kastellgårdens medlemmar.

#### **Väsentliga servitut**

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende allmän gångtrafik till förmån för fastigheten Tveten 1:1.

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende in- och utfart till förmån för fastigheten Chauffören 1, servitutet är begränsat till dess gemensamhetsanläggningen har bildats.

#### **Fastighetens underhållsbehov**

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Fr o m 2019 höjs detta belopp till 60 kr/ m<sup>2</sup>. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### **Årsavgifter**

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under 2018 har årsavgifterna inklusive Telia Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 697 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Brf Kastellhuset  
Org. nr. 769625-4056

Föreningens skattemässiga status  
Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### Förvaltning

Teknisk förvaltning

Ny teknisk förvaltare fr.o.m. 1 oktober 2016 är HSB Göteborg.

Ekonomisk förvaltning

Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2017 är HSB Göteborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under våren och hösten bjudit in medlemmarna Brf Kastellhuset och Kastellgården till gemensamma städdagar. I samband med detta har även korvgrillning anordnats, dessa har varit välbesökta och trevliga. Under sommaren har slutbesiktning gjorts på vår innergård. Man har även filmat innergårdens samtliga spillvatten rör.

1:a advent restes en gemensam julgran med belysning, i samband med detta serverades glögg och pepparkakor.

Kantskydd har monterats i trapphus A, B och C hösten 2018

Styrelsen har deltagit i möte med Lantmäteriet avseende Gemensamhetsanläggning mellan Kastellgården, Kastellhuset och Tornen.

Styrelsen har gått utbildning i HSB-portalen hos HSB.

Under året har tre bostadsrätter överlåtits

Brf Kastellhuset har också under året anmält verklig huvudman till Bolagsverket, vilket är obligatoriskt för föreningar och företag.

#### Föreningens ekonomi

Under hösten lades ett av kastellhusets huvudlån om, denna gång på 3 år. Stadshypotek hade bästa offert och valdes denna gång. Vid styrelsens årliga ekonomimöte med HSB, påpekade HSB förvaltningsekonom att Kastellhuset amorterar lånen i allt för snabb takt. Styrelsen beslutade på HSB förvaltningsekonomns inrådan att minska amorteringstakten på det senast omlagda lånet. Amortering under 2018, 1 030 000 kr.

Brf Kastellhuset  
Org. nr. 769625-4056

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 73 (73).

### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 4 juni 2018 haft följande sammansättning:

Yvonne Thimell	Ledamot
Heléne Motéus	Ledamot
Sandra Melander	Ledamot
Urban Todal	Ledamot
Ann-Catrine Pettersson	Ledamot
Matilda Mellqvist	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Eva Wallin och Daniel Salenius ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer  
BDO Göteborg AB  
Huvudansvarig Katarina Eklund

Ordinarie

Valberedning  
Vakant

Föreningens stadgar  
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-29

### Flerårsöversikt

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015
Resultat enligt resultaträkningen	331	200	131	234
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	953	953	953	953
Resultat exkl. avskrivningar	1 284	1 153	1 084	1 187
Årets amorteringar	-1 030	-1 244	-984	-915
Årets likvidöverskott	254	-91	100	273

### Nyckeltal

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015	*2014
Nettoomsättning	2 431	2 398	2 396	2 448	197
Resultat efter finansiella poster	331	200	131	234	84
Soliditet %	74	74	73	72	72
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea i kr	34 964	35 265	35 567	35 868	36 169
Lån per m <sup>2</sup> boarea i kr	8 876	9 201	9 594	9 905	10 194
Fastighetens belåningsgrad %	25	26	27	28	28

\* Nyckeltal för 2014 speglar perioden 1 december till 31 december.

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av 2017 års resultat enl. stämmans beslut 2018	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	82 185 000	0	0	82 185 000
Underhållsfond	197 902	94 920	0	292 822
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>82 382 902</b>	<b>94 920</b>	<b>0</b>	<b>82 477 822</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	250 673	105 413	0	356 086
Årets resultat	200 333	-200 333	330 613	330 613
<b>Summa ansamlad vinst</b>	<b>451 006</b>	<b>-94 920</b>	<b>330 613</b>	<b>686 700</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>82 833 908</b>	<b>0</b>	<b>330 613</b>	<b>83 164 522</b>

### Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	356 086
Årets resultat	330 613
<b>Totalt</b>	<b>686 700</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till underhållsfond, stadgeenlig reservering (minimum)	94 920
lanspråktagande av underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	591 780
<b>Totalt</b>	<b>686 700</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar.

## Kastellhuset

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 431 383	2 398 304
Övriga rörelseintäkter	Not 2	126 829	22 319
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 558 212</b>	<b>2 420 623</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-802 311	-818 092
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 774	-3 580
Personalkostnader	Not 5	-111 706	-40 872
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-953 400	-953 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 869 192</b>	<b>-1 815 944</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>689 020</b>	<b>604 679</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	176
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-358 407	-404 522
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-358 407</b>	<b>-404 346</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>330 613</b>	<b>200 333</b>

K

**Kastellhuset**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	110 626 400	111 579 800
Summa anläggningstillgångar		<b>110 626 400</b>	<b>111 579 800</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	77 227	69 716
Övriga fordringar	Not 12	792 311	654 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	85 071	69 153
		<u>954 609</u>	<u>793 663</u>
Kassa och bank		126 967	4 233
Summa omsättningstillgångar		<b>1 081 577</b>	<b>797 896</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>111 707 977</b>	<b>112 377 696</b>

↙

**Kastellhuset**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 069 000	60 069 000
Upplåtelseavgifter		22 116 000	22 116 000
Underhållsfond		<u>292 822</u>	<u>197 902</u>
		82 477 822	82 382 902
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		356 086	250 673
Årets resultat		<u>330 613</u>	<u>200 333</u>
		686 700	451 006
Summa eget kapital		<b>83 164 522</b>	<b>82 833 908</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 972 840	27 982 840
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 110 000	1 130 000
Leverantörsskulder		166 987	125 015
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	18 355	15 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>275 273</u>	<u>290 873</u>
		1 570 615	1 560 948
Summa skulder		<b>28 543 455</b>	<b>29 543 788</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>111 707 977</b>	<b>112 377 696</b>

L



## **Kastellhuset**

### **Noter**

#### **Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Regelverk för årsredovisningar**

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

#### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Underhållsfond**

Avsättning för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till en årligt belopp motsvarande 30 kr/kvm boarea för föreningen hus.

#### **Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

<b>Kastellhuset</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
<b>Noter</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 088 804	2 088 804
	Hyror	138 600	138 450
	Vattenintäkter	87 339	54 410
	Intäkt för Telia Triple Play	116 640	116 640
		<b>2 431 383</b>	<b>2 398 304</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ersättning från JM för vattenskador	119 000	0
	Ersättning från JM för skada på källardörr	0	18 703
	Återbäring på fastighetsförsäkringen från Länsförsäkringar	3 734	1 266
	Övriga intäkter	4 095	2 350
		<b>126 829</b>	<b>22 319</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	143 215	156 373
	Reparationer	34 500	37 518
	El	86 379	93 172
	Uppvärmning	152 955	147 304
	Vatten	102 072	104 415
	Sophämtning	50 799	52 014
	Övriga avgifter	143 655	141 996
	Förvaltningsarvoden	62 692	43 571
	Övriga driftskostnader	26 044	41 729
		<b>802 311</b>	<b>818 092</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Medlemsaktiviteter	1 174	1 233
	Övriga externa kostnader	600	2 347
		<b>1 774</b>	<b>3 580</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	45 000	30 000
	Övriga ersättningar	40 000	1 100
	Sociala kostnader	26 706	9 772
		<b>111 706</b>	<b>40 872</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	953 400	953 400
		<b>953 400</b>	<b>953 400</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	0	176
		<b>0</b>	<b>176</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	357 787	400 662
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	74
	Övriga finansiella kostnader	620	3 786
		<b>358 407</b>	<b>404 522</b>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>330 613</b>	<b>200 333</b>
	Förslag till avsättning underhållsfond	-94 920	-94 920
	Förslag till disposition underhållsfond	0	0
	Resultat efter underhållspåverkan	235 693	105 413

## Kastellhuset

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	95 340 000	95 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 340 000	95 340 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 860 200	-1 906 800
Årets avskrivningar	-953 400	-953 400
Utgående avskrivningar	-3 813 600	-2 860 200
<b>Bokfört värde byggnader</b>	91 526 400	92 479 800
<b>Bokfört värde mark</b>	19 100 000	19 100 000
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>110 626 400</b>	<b>111 579 800</b>
Taxeringsvärde för Chauffören 4		
Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>50 400 000</b>	<b>50 400 000</b>
<b>Not 11 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	64	185
Övriga kundfordringar	77 163	69 531
	<b>77 227</b>	<b>69 716</b>
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	792 105	654 589
Skattekonto	206	205
	<b>792 311</b>	<b>654 794</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsförsäkring	12 815	12 232
Telia Triple Play för januari	9 759	9 755
Tekniskt avtal med HSB Göteborg för januari-mars	32 439	31 493
Ekonomiskt avtal med HSB Göteborg för januari-mars	15 970	15 673
Avtal med Egain Sweden AB	14 088	0
	<b>85 071</b>	<b>69 153</b>

## Kastellhuset

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	153832	1,96%	2019-10-30	9 680 000	330 000
Nordea	39788802923	1,08%	2020-10-14	8 976 028	400 000
Stadshypotek	454969	1,05%	2021-09-30	9 426 812	380 000
				28 082 840	1 110 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 972 840**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 532 840

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckningar 32 255 000 32 255 000

**Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **1 110 000 1 130 000**


**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	10 500	8 430
Arbetsgivaravgifter	7 855	6 630
	<b>18 355</b>	<b>15 060</b>

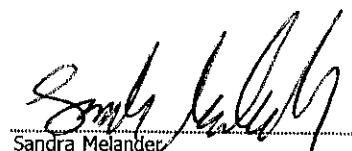
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	57 419	44 266
Upplupna kostnader el för december	9 752	9 462
Upplupna kostnader fjärrvärme för december	21 116	20 612
Upplupna kostnader revisionsarvode för extern revisor	16 600	16 650
Övriga upplupna kostnader	1 600	4 170
Förutbetalda hyror och avgifter	168 786	195 713
	<b>275 273</b>	<b>290 873</b>


Kungälv 20, 5 2019

  
Helene Motéus  
Ordförande

  
Ann-Catrine Pettersson

  
Sandra Melander

  
Urban Todal

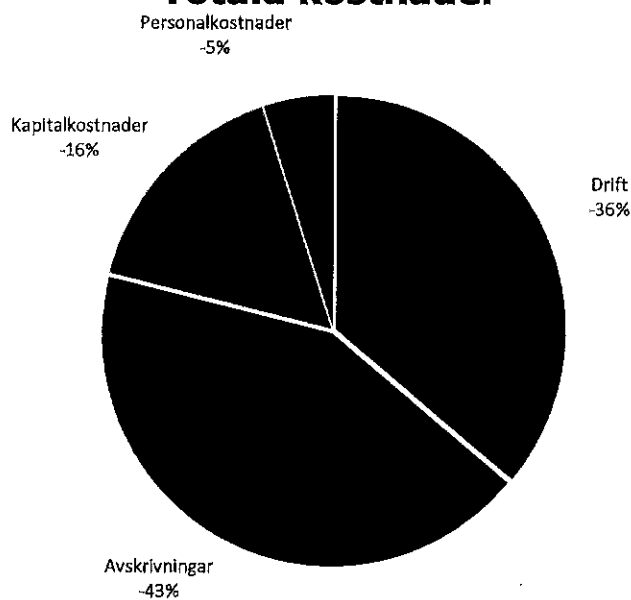
  
Wenne Thimell

Vår revisionsberättelse har 19 - 05 - 28 avgivits beträffande denna årsredovisning

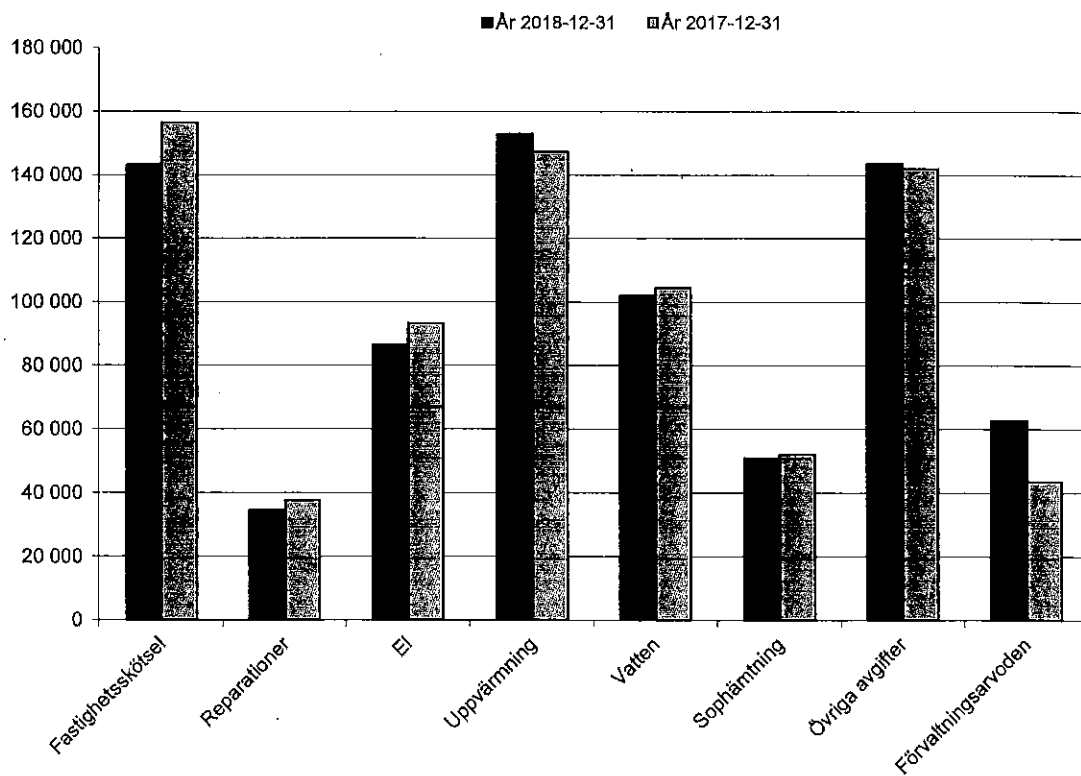
BDO/Göteborg AB

  
Katarina Erikund  
Auktoriserad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen kastellhuset  
Org.nr. 769625-4056

### **Rapport om årsredovisningen**

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen kastellhuset för år 2018.

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 2018 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.

#### **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.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### **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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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

misstag, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastellhuset för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

GÖTEBORG den 2015-19

Katarina Eklund