

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Maja Magdalena Persdotter Ahlberg	Ledamot
Emma Maria Berge	Ledamot
Erik Andreas Bohlin	Ledamot
Anders Olof Agustinus Sten Carlsson	Ledamot
Patrik Pedersen Thynell	Ledamot
Karl Viktor Mikael Rongert	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maja Magdalena Persdotter Ahlberg, Erik Andreas Bohlin och Patrik Pedersen Thynell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hansson

Ordinarie Extern

Grant Thornton 

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kastanjen 4	2005	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

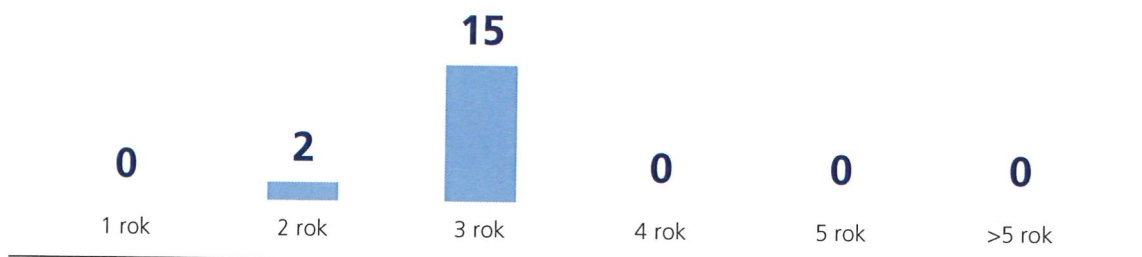
Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 446 m², varav 1 446 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu Övrigt	Tvättstuga, Innergård, Cykelförråd, Miljöstation, Grovsoprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmecentralutbyte	2019	
Byte av belysning gemensamma utrymmen	2019	
Förbättring av värmesystemet	2017 - 2018	Byte av radiatorventiler, termostater och cirkulationspump
OVK	2017 - 2018	Obligatorisk ventilationskontroll

Planerat underhåll	År
Målning av trapphus	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Avtal om Internetleverantör	ComHem AB
Avtal om vaktmästeri och gårdsskötsel	Sydsverige AB Entreprenad AB
Avtal om distribution av bild, ljud och data i fastighetsnät	ComHem AB
Avtal om besiktning av hiss	Dekra AG
Serviceavtal för hiss	Otis
Avtal om fjärrvärme	Eon
Avtal om sophantering för miljörum	Ragn-Sells
Avtal om Renhållning av gångbanor	Svedala Utemiljö
Avtal om städning av trapphus & Tvättstuga mm	Solidia Städ
Avtal om utrymme, bredbandsanslutning för ComHem AB	TeliaSonera
Serviceavtal för ventilation	i3AHCO
7 olika avtal för mindre lokaler	8 olika hyresgäster (ca totalt: 75 m2)

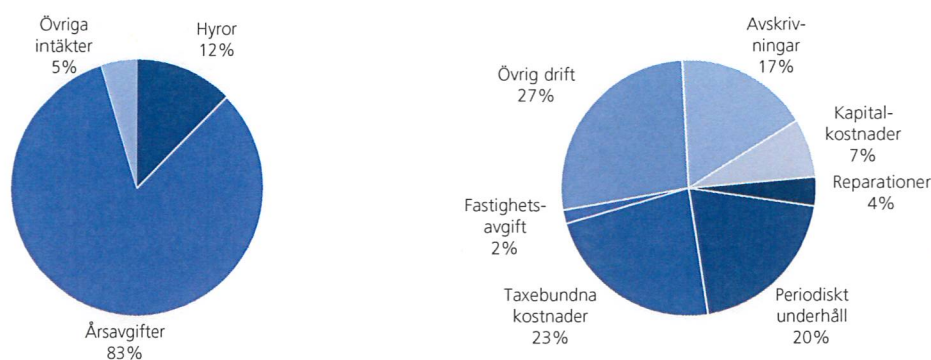
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	700 185	455 339
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 083 605	1 078 437
Finansiella intäkter	26	13
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 810
	1 083 631	1 105 260
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 010 437	745 610
Finansiella kostnader	99 179	85 931
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	18 113
Ökning av kortfristiga fordringar	421	761
Minskning av långfristiga skulder	35 000	10 000
Minskning av kortfristiga skulder	14 493	0
	1 159 530	860 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	624 286	700 185
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-75 899	244 846

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En höst- och en vårstädning har genomförts.

Inoljning av pergolan på gården utfördes av föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	654	654	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 396	1 439	1 123	1 056
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 114	5 140	5 147	5 147
Elkostnad/m ² totalyta	61	61	53	47
Värmekostnad/m ² totalyta	97	96	90	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	31	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	59	65	92
Soliditet (%)	62	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-253	23	-23	-29
Nettoomsättning (tkr)	1 084	1 078	1 074	1 047

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 446 m² bostäder. *214*

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 787 890	0	0	11 787 890
Upplåtelseavgifter	1 185 860	0	0	1 185 860
Fond för yttre underhåll	1 095 584	195 133	0	900 451
S:a bundet eget kapital	14 069 334	195 133	0	13 874 201
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 134 037	-195 133	22 569	-1 961 473
Årets resultat	-253 188	-253 188	-22 569	22 569
S:a ansamlad förlust	-2 387 225	-448 321	0	-1 938 904
S:a eget kapital	11 682 109	-253 188	0	11 935 297

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-253 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 938 905
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 133
summa balanserat resultat	-2 387 226

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

270 511
-2 116 715

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 083 605	1 078 437
Summa rörelseintäkter		1 083 605	1 078 437
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-921 474	-658 843
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 439	-69 871
Personalkostnader	Not 5	-22 524	-16 896
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-227 203	-224 340
Summa rörelsekostnader		-1 237 640	-969 950
RÖRELSERESULTAT		-154 035	108 487
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 179	-85 931
Summa finansiella poster		-99 153	-85 918
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-253 188	22 569
ÅRETS RESULTAT		-253 188	22 569

DM

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 159 321	18 386 524
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 159 321	18 386 524
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 159 321	18 386 524
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		47	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	643 311	718 837
Summa kortfristiga fordringar		643 358	718 837
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 184	4 184
Summa kassa och bank		4 184	4 184
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		647 542	723 020
SUMMA TILLGÅNGAR		18 806 863	19 109 544

DN

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 973 750	12 973 750
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 095 584	900 451
Summa bundet eget kapital		14 069 334	13 874 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 134 037	-1 961 473
Årets resultat		-253 188	22 569
Summa fritt eget kapital		-2 387 225	-1 938 904
SUMMA EGET KAPITAL		11 682 109	11 935 297
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 415 000	6 970 000
Summa långfristiga skulder		4 415 000	6 970 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 540 000	20 000
Leverantörsskulder		25 493	51 835
Skatteskulder		46 138	45 084
Övriga skulder		6 140	6 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	91 983	81 188
Summa kortfristiga skulder		2 709 754	204 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 806 863	19 109 544

AM

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	898 430	889 540
Hyror bostäder	93 570	92 644
Hyror lokaler	26 460	31 135
Hyror parkering	300	3 900
Hyror förråd	14 600	17 832
Bredbandsintäkter	42 228	42 228
Avgift andrahandsuthyrning	8 008	1 137
Öresutjämning	9	21
	1 083 605	1 078 437

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 133	11 132
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 511	21 053
	Snöröjning/sandning	10 668	0
	Städning entreprenad	16 411	15 751
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 913
	Hissbesiktning	1 183	1 144
	Myndighetstillsyn	0	7 900
	Gemensamma utrymmen	2 400	0
	Gård	638	0
	Serviceavtal	11 298	11 649
	Förbrukningsmateriel	2 395	0
	Brandskydd	5 111	4 375
		74 747	76 917
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 575
	Lås	0	416
	VVS	13 028	45 083
	Ventilation	0	2 173
	Elinstallationer	5 295	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 809
	Hiss	4 482	7 977
	Fönster	0	3 163
	Mark/gård/utemiljö	26 100	0
		48 905	64 196
	Periodiskt underhåll		
	VVS	43 750	0
	Värmeanläggning	179 875	0
	Elinstallationer	46 886	0
		270 511	0
	Taxebundna kostnader		
	El	87 606	88 046
	Värme	140 051	139 485
	Vatten	43 623	38 455
	Sophämtning/renhållning	36 446	33 123
		307 726	299 109
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 022	25 025
	Tomträttsavgäld	104 112	104 112
	Kabel-TV	67 042	66 755
		196 176	195 892
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 409	22 729
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	921 474	658 843

MF

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 226	612
	Tele- och datakommunikation	0	115
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 388	8 805
	Föreningskostnader	406	6 013
	Styrelseomkostnader	334	0
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	37 084	42 745
	Administration	2 688	5 230
	Konsultarvode	8 313	926
		66 439	69 871

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 142	12 857
	Sociala kostnader	5 382	4 039
		22 524	16 896

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	195 449	195 449
	Förbättringar	31 754	28 891
		227 203	224 340

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 569 398	20 397 616
	Nyanskaffningar	0	171 782
	Utgående anskaffningsvärde	20 569 398	20 569 398
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 182 874	-1 958 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-227 203	-224 340
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 410 077	-2 182 874
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 159 321	18 386 524
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	9 000 000	7 200 000
		20 800 000	18 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 800 000	18 800 000
		20 800 000	18 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 965	31 965
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 965	31 965
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 965	-31 965
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 965	-31 965
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	23 209	22 835
	Klientmedel hos SBC	620 102	696 002
		643 311	718 837

BN

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		900 451	711 890
	Reservering enligt stadgar		195 133	281 825
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-93 264
	Vid årets slut		1 095 584	900 451

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda	
	Nordea	1,150 %	1 985 000	2 000 000	2022-03-16
	Nordea	2,030 %	2 500 000	2 500 000	2020-05-20
	Nordea	1,050 %	2 470 000	2 490 000	2022-05-18
	Summa skulder till kreditinstitut		6 955 000	6 990 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 540 000	-20 000	
			4 415 000	6 970 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 755 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar		12 500 000	12 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Ränta		4 718	4 556
	Avgifter och hyror		87 265	76 632
			91 983	81 188

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning av trapphus och mindre renovering av gården planeras under år 2020. Byte av leverantör gårdsskötsel och städ till Sekant sker i mars 2020.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår. *MS*

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 21 / 5 2020



Maja Magdalena Persdotter Ahlberg
Ledamot



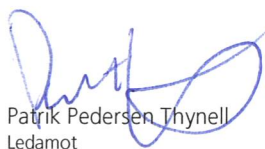
Emma Maria Berge
Ledamot



Erik Andreas Bohlin
Ledamot



Anders Olof Agustinus Sten Carlsson
Ledamot



Patrik Pedersen Thynell
Ledamot



Karl Viktor Mikael Rongert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Boel Hansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4
Org.nr. 769612–2675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår 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 26 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor