

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala

Organisationsnummer: 717600-6240

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 -- 2017-08-31

*Föreningens sextiotredje
verksamhetsår*



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1, 2, 3, 4, 5
Resultaträkning	6
Balansräkningar	7, 8
Bokslutskommentarer	9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
Revisionsberättelse	
Förslag till stadgeändring (Behandlas punkt S)	

Kallelse till ordinarie årstämma

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 16 januari 2018, kl. 19.00

Plats Salabacke kyrka, blå rummet

Dagordning

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Val av stämmosekreterare
- E) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdispositionen
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - a) Beslut om stadgeändring (1:a läsningen) enligt bifogat ändringsförslag längst bak i detta häfte.
 - b) Beslut om upplösning av inre reparationsfond för bostadsrättslägenheter.
- T) Stämmans avslutande

Uppsala den 20 december 2017

Brf Kastanjen Uppsala
Styrelsen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–09–01 – 2017–08–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 6:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 st byggnader med 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adresser är Årstagatan 13-17 och 19 A-B, Kastanjegatan 1-7 samt Johannelundsgatan 2-8 i Uppsala.

Lägenhetsfördelning

Föreningens lägenheter är fördelade på följande sätt:

1 Rok	24 st
2 Rok	81 st
3 Rok	15 st

Dessutom tillkommer:

Garage	20 st
P-Platser	54 st

Total Bostadsarea: 6 474 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma den 19 januari 2017. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar: 137 st (2017-08-31)

Under året har 10 överlåtelse skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Medlemsinformation

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen utförs av Emvix Förvaltning & Byggservice AB enligt tecknat avtal.

Föreningen har även avtal med:

PD Miljövårdsservice AB

Lokalvård & Fastighetsskötsel

Upplands Energi

Elhandel

Telia

Kabel-TV & Bredband

Certego

Nyckelhantering vid överlåtelse

Miljö

Samtliga av föreningens hushållsavfall källsorteras. Föreningen har bergvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen använder sig av individuell elmätning för varje hushåll.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2017-01-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Lennart Lundevall

Ordförande

Vald t.o.m. årsstämman

2018

Maria Carlsson

Sekreterare

2019

Mattias Ljungkvist

2019

Ing-Marie Saxborg

2019

Vincent Bäckström

2018

Suppleanter

Boel Hedin

2018

Sofie Karlström

2019

Ordinarie revisor

Hans Wallerström

Revision i Mälardalen AB

2018

Valberedning

Christina Lundevall

2018

Mari Arnevall

2018

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 131 398 kr och planerat underhåll för 287 835 kr.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 940 000 kr för perioden 2016-2021. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 188 000 kr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Tilläggsisolering	1986
Stambyte	1995
Säkerhetsdörrar	2004
Fönster	2010
Bergvärme	2011
Renovering tvättstugor	2012
Takbyte	2014
Kompressorbyte bergvärmeanläggning	2017
Ventilationsrengöring (OVK)	2017

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år beroende på ökade driftskostnader till stor del beroende på Vattenfalls prissättning för köp av fjärrvärme då vår bergvärmeanläggning inte räcker till (vid extremt kalla dagar). Föreningen har även drabbats av oförutsedda underhållskostnader då en kompressor till bergvärmeanläggningen måste bytas.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	4 681	4 618	4 612	4 491
Resultat efter finansiella poster	-223	125	-357	-1 412
Balansomslutning	53 610	55 178	19 704	20 246
Soliditet (%)	65	65	-2	0
Kassalikviditet (%)	293	136	282	160
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	667	653	642	626
Driftskostnad, kr/kvm	499	435	458	371
Ränta, kr/kvm	84	87	86	104
Underhållsfond, kr/kvm	254	226	209	365
Lån, kr/kvm	2 672	2 724	2 863	3 049

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån Kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår, har styrelsen beslutat att inte höja avgifterna. Senast förändrade föreningen årsavgifterna 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 2 %.

Uppskrivning av fastighetens bokförda värde

Då föreningen tidigare har lidit av dålig soliditet på grund av att medlemmarnas insatser varit låga i förhållande till föreningens avskrivningskostnader och ackumulerade underskott har styrelsen i samråd med revisorn beslutat att nyttja möjligheten att skriva upp fastighetens bokförda värde. Som underlag till detta har fastighetens byggnadsvärde vid taxeringen 2016 använts.

Uppskrivningen ska minskas under den återstående tidsperioden av möjlig avskrivning för fastigheten och ska vara helt avskriven 2054. Minskningen av uppskrivningen sker mot värdet i uppskrivningsfond och påverkar inte föreningens ekonomiska resultat i form av ökade avskrivningskostnader.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 240	36 220 865	1 531 305	-2 091 708	120 237	35 942 939
Avsättning Fond yttre UH			188 000	-188 000		0
Disposition av föregående års resultat:				120 237	-120 237	0
Årl värdeminsk Fast.uppskr		-1 006 135				-1 006 135
Årets resultat					-222 905	-222 905
Belopp vid årets utgång	162 240	35 214 730	1 719 305	-2 159 471	-222 905	34 713 899

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 159 471
årets förlust	-222 905
	-2 382 376

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	188 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-156 585
i ny räkning överföres	-2 413 791
	-2 382 376

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

Resultaträkning	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 680 964	4 617 550
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 680 964	4 617 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 372 660	-2 937 639
Övriga externa kostnader	4	-22 260	-23 791
Personalkostnader	5	-98 620	-99 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-846 633	-846 633
Summa rörelsekostnader		-4 340 173	-3 907 182
Rörelseresultat		340 791	710 368
Finansiella poster			
Ränteintäkter		394	5 733
Räntekostnader		-564 680	-591 364
Summa finansiella poster		-564 286	-585 631
Resultat efter finansiella poster		-223 495	124 737
Resultat före skatt		-223 495	124 737
Skatter			
Skatt på grund av ändrad taxering		590	-4 500
Årets resultat		-222 905	120 237

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 978 559	51 816 827
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	145 000	159 500
Summa materiella anläggningstillgångar		50 123 559	51 976 327
Summa anläggningstillgångar		50 123 559	51 976 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		720	4 967
Övriga fordringar		74 294	210 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	224 365	205 470
Summa kortfristiga fordringar		299 379	420 885
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 187 001	2 780 439
Summa kassa och bank		3 187 001	2 780 439
Summa omsättningstillgångar		3 486 380	3 201 324
SUMMA TILLGÅNGAR		53 609 939	55 177 651

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 240	162 240
Uppskrivningsfond	10	35 214 730	36 220 865
Fond för yttre underhåll		1 719 305	1 531 305
Summa bundet eget kapital		37 096 275	37 914 410
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 159 471	-2 091 709
Årets resultat		-222 905	120 237
Summa fritt eget kapital		-2 382 376	-1 971 472
Summa eget kapital		34 713 899	35 942 938
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11		
	12	17 705 359	16 879 827
Summa långfristiga skulder		17 705 359	16 879 827
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	354 428	1 534 388
Leverantörsskulder		196 255	178 036
Skatteskulder		35 699	22 463
Övriga skulder	13	113 832	162 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	490 467	457 669
Summa kortfristiga skulder		1 190 681	2 354 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 609 939	55 177 651

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Uppskrivning av byggnadsvärde	37 år
Anläggning för individuell elmätning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Parkeringsanläggning	10 år
Bergvärmeanläggning	20 år
Säkerhetsdörrar	50 år
Markanläggning	10 år
Takreovering	30 år
Passer- & Bokningssystem	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Årsavgifter bostäder	4 320 088	4 227 170
Hyror förråd	2 600	2 640
Hyror garage och parkeringsplatser	153 865	157 185
Eltillägg	188 191	197 903
Överlåtelse- /pansättningsavgifter	16 213	31 891
Övriga förvaltningsintäkter	7	761
	4 680 964	4 617 550

Not 3 Driftskostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Reparationskostnader	131 398	140 259
Underhållskostnader	287 835	4 349
Värme	337 293	226 244
El	766 492	755 838
Vatten	173 736	154 001
Sophämtning	217 976	235 472
Snöröjning Sandning	938	0
Bredband	310 512	310 499
Trädgårdsskötsel	13 307	20 486
Fastighetsskötsel	315 421	305 485
Förvaltningskostnader	258 616	256 352
Serviceavtal (Garageport, bergvärme, nycklar, ventilation, elavläsning)	110 649	88 367
Fastighetsskatt	163 670	159 820
Fastighetsförsäkring	49 491	45 120
Städning	191 232	186 897
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	9 913	6 662
Revisionsarvoden	24 480	18 525
Övriga Kostnader	9 701	23 263
	3 372 660	2 937 639

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Årsstämma	5 869	9 122
Representation	4 258	5 496
Telefon & Porto	2 016	2 352
Bankkostnader	3 903	5 599
Övriga externa kostnader	6 214	1 222
	22 260	23 791

Not 5 Personalkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	78 400	78 700
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	20 220 (0)	20 419 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	98 620	99 119

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Avskrivn standardförbättringar	518 125	518 125
Avskrivn markanläggningar	140 873	140 873
Avskrivning inventarier	14 500	14 500
Avskrivn takrenov	173 135	173 135
	846 633	846 633

Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	37 238 724	37 238 724
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 238 724	37 238 724
Ingående avskrivningar	-21 642 763	-20 810 630
Omklassificeringar	1 006 135	1 006 135
Årets avskrivningar	-1 838 267	-1 838 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 474 895	-21 642 763
Årets uppskrivningar	36 220 865	37 227 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 006 135	-1 006 135
Utgående ackumulerade uppskrivningar	35 214 730	36 220 865
Utgående redovisat värde	49 978 559	51 816 826
Taxeringsvärden byggnader	37 227 000	37 227 000
Taxeringsvärden mark	15 680 000	15 680 000
	52 907 000	52 907 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	217 500	217 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 500	217 500
Ingående avskrivningar	-58 000	-43 500
Årets avskrivningar	-14 500	-14 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 500	-58 000
Utgående redovisat värde	145 000	159 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Försäkring	16 788	16 054
Vattenavgift	14 337	13 237
Renhållning	17 167	16 960
Övrigt	46 001	27 010
Förvaltning	21 399	21 006
Bredbandsavgift	51 471	51 471
Upplupet eltillägg	57 202	59 732
	224 365	205 470

Not 10 Uppskrivningsfond

	2017-08-31	2016-08-31
Belopp vid årets ingång	36 220 865	0
Årets uppskrivning	0	37 227 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 006 135	-1 006 135
Belopp vid årets utgång	35 214 730	36 220 865

Not 11 Långfristiga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	5 235 515	5 289 911
	5 235 515	5 289 911

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
Stadshypotek	3,02	2018-01-30	7 719 840	7 919 880
Stadshypotek	3,55	2021-01-30	5 050 036	5 150 028
Stadshypotek	2,75	2022-09-30	5 289 911	5 344 304
			18 059 787	18 414 212
Beräknad amortering nästkommade år			354 428	1 534 388

Not 13 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Medlemmarnas inre reparationsfond	112 754	112 953
Innehållna skatter utbetalade arvoden	0	28 720
Sociala avgifter utbetalade arvoden	0	20 419
Övriga skulder	1 078	238
	113 832	162 330

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	12 123	12 247
El	38 792	36 604
Förutbetalda hyror/avgifter	392 780	371 134
Revisionsarvode	19 500	14 520
Värme	25 598	23 164
Övrigt	1 674	0
	490 467	457 669

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckning	20 627 000	20 627 000
	20 627 000	20 627 000

Uppsala den 18 september 2017


Lennart Lundevall


Maria Carlsson


Ing-Marie Saxborg


Vincent Backström


Mattias Ljungkvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 12-13.



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala, org.nr 717600-6240.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala för räkenskapsåret 1 september 2016 – 31 augusti 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 augusti 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.

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 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 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 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 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 Kastanjen Uppsala för räkenskapsåret 1 september 2016 – 31 augusti 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Revision i Mälardalen AB

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.

Knivsta den 13 december 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H Wallerström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

BRF Kastanjen i Uppsala
(717600-6240)

Förslag till stadgeändring

I samband med att lagen om Ekonomiska föreningar ändras och det blir förändringar i tider för kallelser till stämmor och extra stämmor, behöver föreningen ändra i stadgarna gällande dessa punkter. I samband med ändringen föreslår även styrelsen att man lägger till möjligheten att få ta ut avgift för upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand vilket har införts i Bostadsrättslagen.

Nedan kommer varje förslag till ändring att beskrivas med nuvarande stadgetext och föreslagen ny lydelse i texten. (Nuvarande formulering skrivs *i kursiv stil*)

Stadgarna § 12

Andra stycket *"Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen."*

Ändras till:

"Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för upplåtelse i andra hand fastställs av styrelsen."

Stycke *Överlåtelseavgift och Pantsättningsavgift*

Ändras till:

Överlåtelseavgift, Pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

"Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av *den överlåtande bostadsrättshavaren* och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp *enligt lag (1962:381) om allmän försäkring* vid tidpunkten för överlåtelsen"

Ändras till:

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas **av köparen av bostadsrätten** och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp **enligt socialförsäkringsbalken (2010:110)** vid tidpunkten för överlåtelsen

”Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp *enligt lag (1962:381) om allmän försäkring* vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.”

Ändras till:

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp **enligt socialförsäkringsbalken (2010:110)** vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Följande stycke läggs till:

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Stadgarna § 20

”Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast *en (1) vecka* före ordinarie föreningsstämma.”

Ändras till:

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast **två (2) veckor** före ordinarie föreningsstämma.

Stadgarna § 21 (första stycket)

”Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.”

Ändras till:

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Stadgarna § 23

Ordinarie stämma (Första stycket)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid ska hänvisning till § 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Ändras till:

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus, lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor, postas eller skickas med e-post. Därvid ska hänvisning till § 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Ändras till:

Kallelse till extra föreningsstämma skall tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus, lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor, postas eller skickas med e-post, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Stadgarna § 45

Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor.

Ändras till:

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus, genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor, postas eller skickas med e-post.

Ovanstående förändringar kommer att behandlas som första läsning vid föreningens ordinarie stämma den 16 januari 2018.

Förändringarna måste sedan beslutas vid ytterligare en stämma eller extra föreningsstämma för att kunna träda i kraft.