

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala

Organisationsnummer: 717600-6240

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31

*Föreningens sextiofjärde
verksamhetsår*



Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 16 januari 2018. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar: 134 st (2018-08-31)

Under året har 17 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, Portkodsystem

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 2018-01-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Vincent Bäckström

Ordförande

Vald t.o.m. årsstämman

2020

Maria Carlsson

Sekreterare

2019

Mattias Ljungkvist

2019

Ing-Marie Saxborg

(ersätts av Sofie Karlström fr.o.m. 180822)

2019

Boel Hedin

2020

Suppleanter

Lennart Lundevall

2019

Sofie Karlström

(ersätter Ing-Marie Saxborg fr.o.m 180822)

2019

Ordinarie revisor

Hans Wallerström

Revision i Mälardalen AB

2019

Valberedning

Mari Arnevall

2019

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 197 432 kr och planerat underhåll för 7 119 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
Solcellsanläggning (monterat på husens tak)	2018
Nytt skalskydd (Portlås/Porttelefoni)	2018

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år beroende på ökade intäkter från el (beroende på att föreningen från april månad kunnat leverera överskott av elproduktion i solcellsanläggningen), minskade driftskostnader och minskade räntekostnader på grund av omförhandlade räntor och amortering av föreningens lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	4 732	4 681	4 618	4 612
Resultat efter finansiella poster	-47	-223	125	-357
Balansomslutning	52 061	53 610	55 178	19 704
Soliditet (%)	65	65	65	-2
Kassalikviditet (%)	196	293	136	282
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	672	667	653	642
Driftskostnad, kr/kvm	485	499	435	458
Ränta, kr/kvm	74	84	87	86
Underhållsfond, kr/kvm	259	254	226	209
Lån, kr/kvm	2 619	2 672	2 724	2 863

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 höja avgifterna med 2 % från och med 1 januari 2019.

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	35 214 730	1 719 305	-2 159 471	-222 905	34 713 899
Avsättning Fond yttre UH			188 000	-188 000		0
Ianspråkst. Fond yttre UH			-156 585	156 585		0
Disposition av föregående års resultat:				-222 905	222 905	0
Årl värdeminskning Fast.uppskrivning		-1 006 135				-1 006 135
Årets resultat					-46 548	-46 548
Belopp vid årets utgång	162 240	34 208 595	1 750 720	-2 413 791	-46 548	33 661 216

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 413 791
årets förlust	-46 548
	-2 460 339

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	188 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 648 339
	-2 460 339

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

Resultaträkning	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 731 676	4 680 964
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 731 676	4 680 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 275 736	-3 372 660
Övriga externa kostnader	4	-34 600	-22 260
Personalkostnader	5	-100 887	-98 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-869 517	-846 633
Summa rörelsekostnader		-4 280 740	-4 340 173
Rörelseresultat		450 936	340 791
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	394
Räntekostnader		-497 484	-564 680
Summa finansiella poster		-497 484	-564 286
Resultat efter finansiella poster		-46 548	-223 495
Resultat före skatt		-46 548	-223 495
Skatter			
Skatt på grund av ändrad taxering		0	590
Årets resultat		-46 548	-222 905

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 876 180	49 978 559
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	130 500	145 000
Summa materiella anläggningstillgångar		50 006 680	50 123 559
Summa anläggningstillgångar		50 006 680	50 123 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 055	720
Övriga fordringar		426 418	74 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	228 761	224 365
Summa kortfristiga fordringar		668 234	299 379
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 386 460	3 187 001
Summa kassa och bank		1 386 460	3 187 001
Summa omsättningstillgångar		2 054 694	3 486 380
SUMMA TILLGÅNGAR		52 061 374	53 609 939

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 240	162 240
Uppskrivningsfond	10	34 208 595	35 214 730
Fond för yttre underhåll		1 750 720	1 719 305
Summa bundet eget kapital		36 121 555	37 096 275
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 413 791	-2 159 471
Årets resultat		-46 548	-222 905
Summa fritt eget kapital		-2 460 339	-2 382 376
Summa eget kapital		33 661 216	34 713 899
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11		
	12	17 350 931	17 705 359
Summa långfristiga skulder		17 350 931	17 705 359
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	354 428	354 428
Leverantörsskulder		169 978	196 255
Skatteskulder		16 940	35 699
Övriga skulder	13	15 629	113 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	492 252	490 467
Summa kortfristiga skulder		1 049 227	1 190 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 061 374	53 609 939

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:

Materiella anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Årsavgifter bostäder	4 348 524	4 320 088
Hyror förråd	2 400	2 600
Hyror garage och parkeringsplatser	155 880	153 865
Eltillägg	199 855	188 191
Överlåtelse- /pansättningsavgifter	24 968	16 213
Övriga förvaltningsintäkter	49	7
	4 731 676	4 680 964

Not 3 Driftskostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Reparationskostnader	197 432	131 398
Underhållskostnader	7 119	287 835
Värme	459 095	337 293
El	721 924	766 492
Vatten	174 785	173 736
Sophämtning	231 293	217 976
Snöröjning Sandning	2 500	938
Bredband	310 392	310 512
Trädgårdsskötsel	150	13 307
Fastighetsskötsel	319 888	315 421
Förvaltningskostnader	279 163	258 616
Serviceavtal (Garageport, bergvärme, nycklar, ventilation, elavläsning)	102 967	110 649
Fastighetsskatt	163 670	163 670
Fastighetsförsäkring	51 228	49 491
Städning	195 612	191 232
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	1 745	9 913
Revisionsarvoden	22 075	24 480
Övriga Kostnader	34 698	9 701
	3 275 736	3 372 660

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Årsstämma	7 629	5 869
Representation	4 826	4 258
Telefon & Porto	11 824	2 016
Bankkostnader	5 239	3 903
Övriga externa kostnader	5 082	6 214
	34 600	22 260

Not 5 Personalkostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	79 300	78 400
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	21 587 (0)	20 220 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	100 887	98 620

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Avskrivn standardförbättringar	516 325	518 125
Avskrivn markanläggningar	140 873	140 873
Avskrivning inventarier	14 500	14 500
Avskrivn takrenov	173 135	173 135
Avskrivning solceller	13 335	0
Avskrivning Portkod/Porttelefoni	11 349	0
	869 517	846 633

Not 7 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	37 238 724	37 238 724
Inköp	1 758 773	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 997 497	37 238 724
Ingående avskrivningar	-22 474 895	-21 642 763
Omklassificeringar	1 006 135	1 006 135
Årets avskrivningar	-1 861 152	-1 838 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 329 912	-22 474 895
Årets uppskrivningar	35 214 730	36 220 865
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 006 135	-1 006 135
Utgående ackumulerade uppskrivningar	34 208 595	35 214 730
Utgående redovisat värde	49 876 180	49 978 559
Taxeringsvärden byggnader	37 227 000	37 227 000
Taxeringsvärden mark	15 680 000	15 680 000
	52 907 000	52 907 000

Det utgående ackumulerade anskaffningsvärdet har reducerats med 409027 kronor i ackumulerade bidrag/stöd.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	217 500	217 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 500	217 500
Ingående avskrivningar	-72 500	-58 000
Årets avskrivningar	-14 500	-14 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 000	-72 500
Utgående redovisat värde	130 500	145 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Försäkring	17 291	16 788
Vattenavgift	16 408	14 337
Renhållning	17 347	17 167
Övrigt	46 778	46 001
Förvaltning	23 437	21 399
Bredbandsavgift	51 447	51 471
Upplupet eltillägg	56 053	57 202
	228 761	224 365

Not 10 Uppskrivningsfond

	2018-08-31	2017-08-31
Belopp vid årets ingång	35 214 730	36 220 865
Årets uppskrivning		0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 006 135	-1 006 135
Belopp vid årets utgång	34 208 595	35 214 730

Ursprungligt värde på uppskrivning är 2016 års taxeringsvärde för byggnaden. I bokslutet för 2016-08-31 upptogs detta till värdet 37 227 000 kr.

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	5 235 515
	0	5 235 515

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Stadshypotek	3,02	2018-01-30	0	7 719 840
Stadshypotek	3,55	2021-01-30	4 950 044	5 050 036
Stadshypotek	2,75	2022-09-30	5 235 515	5 289 911
Stadshypotek	1,75	2023-01-30	7 519 800	0
			17 705 359	18 059 787
Beräknad amortering nästkommmande år			354 428	354 428

Not 13 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas inre reparationsfond	14 988	112 754
Övriga skulder	641	1 078
	15 629	113 832

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	11 998	12 123
El	23 336	38 792
Förutbetalda hyror/avgifter	379 245	392 780
Revisionsarvode	21 100	19 500
Värme	28 878	25 598
Övrigt	0	1 674
Upplupna reparationskostnader	27 695	0
	492 252	490 467

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckning	20 627 000	20 627 000
	20 627 000	20 627 000

Uppsala den 22 oktober 2018

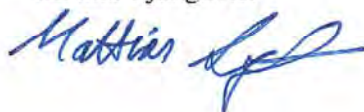
Vincent Backström



Maria Carlsson



Mattias Ljungkvist



Boel Hedin



Ing-Marie Saxborg

Ersätts av Sofie Karlström



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-12-17

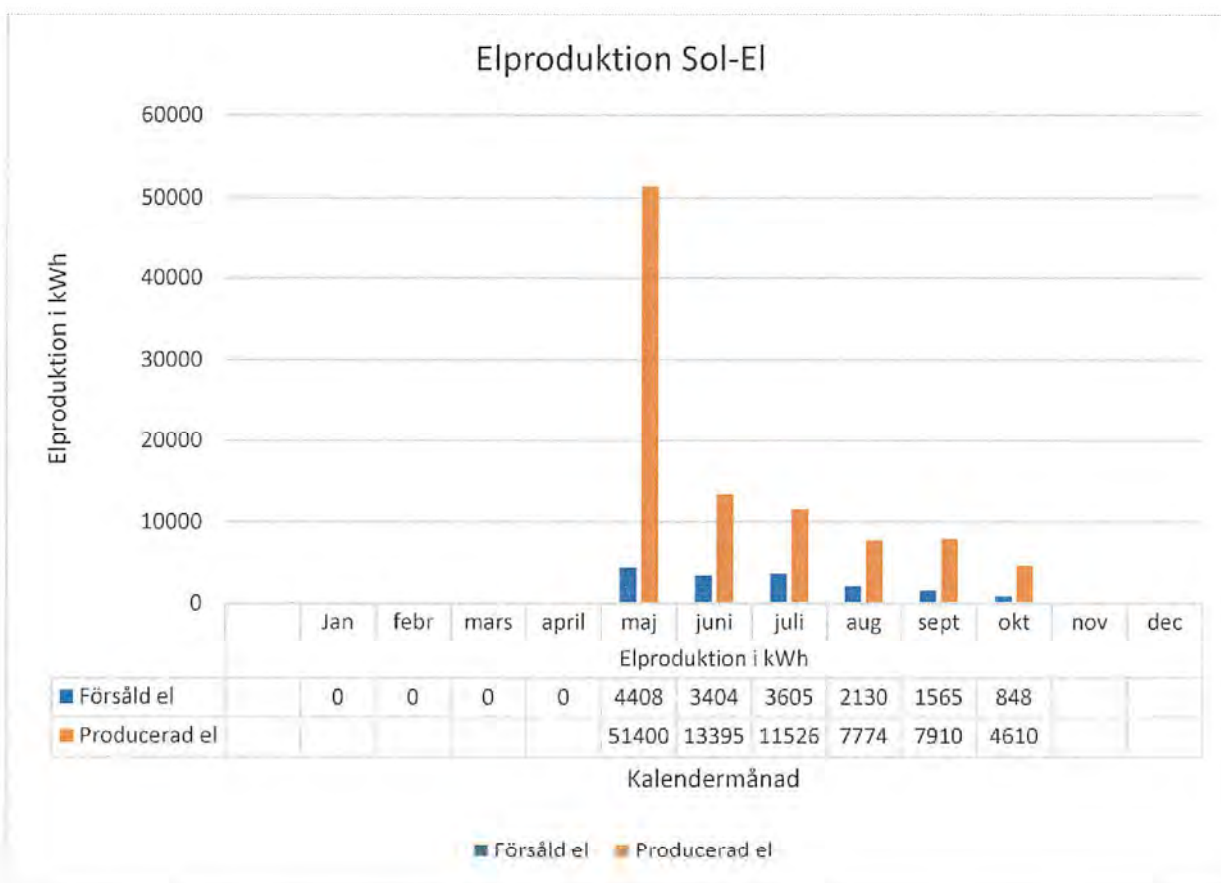


Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Styrelsens verksamhetsberättelse räkenskapsåret 2017/2018

Under det gångna räkenskapsåret har styrelsen i BRF Kastanjen arbetat med att färdigställa solenergianläggningen på två av fastighetens tak. Anläggningen sattes i produktion i slutet av april månad och fram till sista november 2018 har föreningen producerat 96 615 kWh, varav 15 960 kWh el sålts ut i det allmänna kraftnätet och gett föreningen 18 811 kr i intäkter. Mellanskillnaden mellan producerad el och försåld el (80 655 kWh) har använts i föreningen för att minska köpa av el till föreningens drift, samt levererats till föreningens hushåll. Sedan start har föreningen hjälpt till att minska miljöbelastningen i form av minskade koldioxidutsläpp motsvarande 89 nyplanterade träd.

Diagrammet nedan visar producerad el och försåld el under perioden 180417-181031.



Under räkenskapsåret har vi även haft problem med bergvärmepumparna. I slutet av räkenskapsåret beslutade styrelsen att byta ut kompressorer och pumpar så att anläggningen kan fortsätta fungera med tillfredsställande resultat. Arbetet med detta byte beräknas vara klart under december månad 2018.

Det kraftiga skyfallet efter sommarens varma och soliga väder orsakade översvämningar i källare och garage. Föreningen har arbetat med återställandet av detta och har även erhållit viss ersättning från fastighetsförsäkringen.

Med facit i handen vill vi uppmana alla medlemmar i BRF Kastanjen att tänka på att detta kan inträffa fler gånger, så låt inte era tillhörigheter stå direkt på golvet i källarförråden.

I övrigt hänvisar styrelsen till förvaltningsberättelsens beskrivning av verksamheten under räkenskapsåret.

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 2017 – 31 augusti 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 augusti 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 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, förfälskning, 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 2017 – 31 augusti 2018 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 *Revisorers 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 räkenskaper. 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 17 december 2018

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

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor