

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastellet

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 2017 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1988-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kastellet/Risken. Föreningens andel är 55,8 procent. Samfälligheten förvaltar soprum och tvättstuga.

Styrelsen

Ulf Helmer Reveman	Ordförande
Anders Malcolm af Trampe	Ledamot
Annika Ingegerd Alvhede	Ledamot
Johan Martin Berggren	Ledamot
Xavier William Sebastien Delacour	Ledamot
Anna Maria Malmros	Ledamot
Daniel Tesemma Yaregal	Ledamot
Marianne Agneta Dahl	Suppleant
Hans Gunnar Jivesten	Suppleant
Erik Gustav Zingmark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hanna Sofia Kemvall
Eva Charlotte Serverin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Severin Redovisning & Revision AB
Severin Redovisning & Revision AB

Valberedning

Ingrid Björck
Mikael Bolle

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 7:21	2000	Göteborg

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

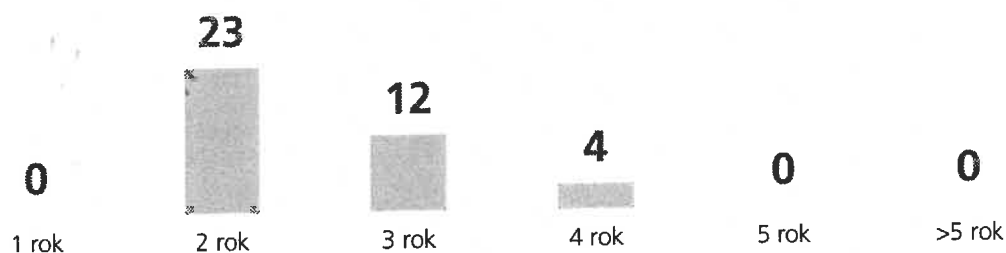
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 213 m², varav 2 976 m² utgör lägenhetsyta och 237 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fritidsagentur	59 m ²	3 år
Lager	75 m ²	3 år
Galleri	68 m ²	3 år
Kontor	35 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2043.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gårdsmur tegel, lagning och krönplåts målning	2019	Att göra under 2019
Porttelefon, byte	2019	
Fönsterrenovering mot gård	2018	Avser särskilt utsatta fönster
Uppgradering av frånluftsfläkt	2017	Genomfört 2017
Trapphus och entréport - Översyn	2017	
Fönster, balkongdörrar - Samtliga mot gata	2017	Genomfört 2018
Ventilation OVK	2016	Genomfört 2016
Pump -> VVC - Byte	2016	Genomfört 2016
Renovering av stuprör mot gården	2016	Genomfört 2016
Slipning Trapphus	2015	Genomfört 2015
Plåttaksrenovering	2013	Vattenblästring och målning av plåttaken
Fönsterrenovering mot gården	2012 - 2013	Renovering av samtliga fönster mot innergårdarna, vissa fönster byttes ut
Trapphusrenovering	2011	Målning och nya armaturer i samtliga uppgångar, nytt golv i 8B
Byte av trästämp till stålbalkar för stöttning under 8a samt installation av ventilation	2010	
Byte till säkerhetsdörrar	2010	Genomfört 2010
OVK Ventilationskontroll	2009	
Omputsning av fasad	2007	Genomfört 2007
Nytt gårdsbjälklag	2007	Renovering genomförd 2007
Lasering av fönster Kastellg.	2007	Genomfört 2007
Omfattande förstärkningsarbeten i krypkällare under 8B och 10:an	2007 - 2010	Även tätning av gårdar mot källare
Utbyte av portar	2007	Genomfört 2007
Nya balkonger	2007 - 2010	Nya balkonger inåt gården för lägenheter i 8 A och B
Renovering av balkonger	2007	Genomfört 2007
Renovering av hyresgästernas badrum, 2 st	2006	Genomfört 2006
Gårdsrenovering	2006 - 2007	Slutförd 2007
VVS optimering	2005	
Uppgradering hiss	2005	
Uppgradering av ventilation	2003	
Uppgradering kabelnät	2002	
Underhåll/målning av plåttak	2002	
Elstambyte	1979	
Rörstambyte	1979	
Omläggning av tak		Före 1979
Nyinstallation hiss		Före 1979

Planerat underhåll	År	Kommentar
Smidesräcken, mm metall skrapning/målning	2018	Att göra under 2020
Hiss ombyggnad	2018	inget omedelbart behov
Energideklaration	2019	
Elsäkerhetskontroll	2020	
Avloppsledningar i mark	2021	
Trapphus, hel målning	2022	
Entréport, renovering/lackning	2022	
Fönster renovering/målning	2023	
Hiss nyinvestering	2025	
Entréport, renovering/lackning	2027	
Avloppsstammar, byte	2029	
Entréport, renovering/lackning	2032	
Takplåt, bandtäckt, hel målning	2033	
Puts/tegelfasad, lagning och infärgning	2034	
Fönster, 3 glas trä, flerlufts, byte komplett	2034	
Balkongsmide rostskydd/målning	2034	
Elsäkerhetskontroll	2035	
Smidesräcken, mm metall skrapning/målning	2037	
Trapphus, hel målning	2037	
Entréport, renovering/lackning	2037	
Fjärrvärmeundercentral sekundärsida	2037	
Porttelefon, byte	2038	
Entréport, renovering/lackning	2042	
Takplåt och beslag målning/bättring	2043	
Frånluftsfläkt, tak, byte	2043	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

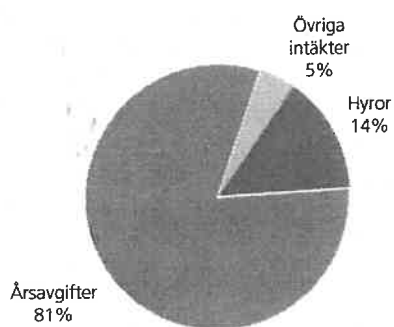
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Peters Helt och Rent

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 803 631	2 161 728
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 070 025	2 046 129
Finansiella intäkter	154	12
Balkongfond	2 242	0
Ökning av kortfristiga skulder	269 826	0
	2 342 247	2 046 141
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 492 455	1 624 464
Finansiella kostnader	238 443	242 724
Ökning av kortfristiga fordringar	81 386	2 756
Minskning av långfristiga skulder	413 833	458 864
Minskning av kortfristiga skulder	0	75 431
	2 226 117	2 404 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 919 761	1 803 631
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	116 130	-358 097

*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
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	575	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 033	992	984	968
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 990	5 132	5 289	5 446
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	90	96	90	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	23	34	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	76	67	87
Soliditet (%)	61	61	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-32	-195	212	-74
Nettoomsättning (tkr)	1 987	1 975	1 973	1 968

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 976 m² bostäder och 237 m² lokaler.

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	23 599 249	0	0	23 599 249
Upplåtelseavgifter	2 195 570	0	0	2 195 570
Ack kostnad för nyupplåtelse	-60 175	0	0	-60 175
Kapitaltillskott	2 407 626	0	0	2 407 626
Fond för yttre underhåll	937 800	533 000	-482 869	887 669
Balkongfond	2 242	2 242	0	0
S:a bundet eget kapital	29 082 312	535 242	-482 869	29 029 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 210 844	-533 000	288 191	-4 966 035
Årets resultat	-31 535	-31 535	194 678	-194 678
S:a ansamlad förlust	-5 242 378	-564 535	482 869	-5 160 713
S:a eget kapital	23 839 934	-29 293	0	23 869 226

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-31 535
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 677 843
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-533 000
summa balanserat resultat	-5 242 378

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

286 081
-4 956 297

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	1 987 094	1 975 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 931	70 766
Summa rörelseintäkter		2 070 025	2 046 129
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 375 181	-1 472 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 275	-151 468
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-370 815	-373 632
Summa rörelsekostnader		-1 863 271	-1 998 095
RÖRELSERESULTAT		206 754	48 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 443	-242 724
Summa finansiella poster		-238 289	-242 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-31 535	-194 678
ÅRETS RESULTAT		-31 535	-194 678

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 36 952 371	37 323 186
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	36 952 371	37 323 186
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 955 171	37 325 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 090	2 760
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 498 406	1 301 220
Summa kortfristiga fordringar	1 501 496	1 303 980
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	502 804	502 804
Summa kassa och bank	502 804	502 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 004 300	1 806 784
SUMMA TILLGÅNGAR	38 959 471	39 132 770

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 734 644	25 734 644
Kapitaltillskott		2 407 626	2 407 626
Fond för yttre underhåll	Not 12	937 800	887 669
Balkongfond		2 242	0
Summa bundet eget kapital		29 082 312	29 029 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 210 844	-4 966 035
Årets resultat		-31 535	-194 678
Summa fritt eget kapital		-5 242 378	-5 160 713
SUMMA EGET KAPITAL		23 839 934	23 869 226
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 170 167	14 552 174
Summa långfristiga skulder		11 170 167	14 552 174
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 427 038	458 864
Leverantörsskulder		102 062	55 520
Skatteskulder		10 260	4 391
Övriga skulder		35 000	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	375 010	157 595
Summa kortfristiga skulder		3 949 370	711 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 959 471	39 132 770

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 ianspråktagande 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
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Balkonger 2008/2011	40 år	40 år
Balkonger 2017	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 681 437	1 681 437
Hyror bostäder	56 757	55 104
Hyror lokaler	240 606	230 603
Vattenintäkter	540	540
Värmeintäkter	7 695	7 625
Öresutjämning	59	54
	1 987 094	1 975 363

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	81 056	0
Försäkringsersättning	1 399	0
Övriga intäkter	476	70 766
	82 931	70 766

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 602	43 116
	Fastighetsskötsel beställning	3 919	4 332
	Snöröjning/sandning	1 740	1 574
	Städning entreprenad	70 859	54 825
	Städning enligt beställning	5 653	6 300
	Mattvätt/Hyrmattor	12 449	11 502
	Sotning	413	0
	Hissbesiktning	3 576	1 721
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Gemensamma utrymmen	3 255	0
	Gård	899	1 543
	Serviceavtal	3 531	12 385
	Förbrukningsmateriel	6 038	6 171
	Störningsjour och larm	0	698
	Fordon	0	945
		169 559	145 112
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	69 637	0
	Lokaler	5 637	0
	Tvättstuga	49 692	28 739
	Sophantering/återvinning	7 638	0
	Entré/trapphus	1 211	0
	Lås	3 702	0
	VVS	2 575	45 000
	Ventilation	0	40 764
	Elinstallationer	0	16 373
	Hiss	26 339	5 413
	Tak	6 776	5 475
	Skador/klotter/skadegörelse	3 837	6 373
	Vattenskada	28 100	0
		205 144	148 137
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	33 821
	Tvättstuga	44 266	0
	Sophantering/återvinning	39 104	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	169 711	0
	Fönster	0	449 048
	Mark/gård/utemiljö	33 000	0
		286 081	482 869
	Taxebundna kostnader		
	El	48 553	49 216
	Värme	287 687	307 622
	Vatten	71 409	74 543
	Sophämtning/renhållning	138 169	118 745
	Grovsopor	3 434	0
		549 252	550 126
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 542	30 187
	Kabel-TV	55 770	45 492
		87 312	75 679
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 833	71 073
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 375 181	1 472 995

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 132	3 370
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 673
	Juridiska åtgärder	0	9 195
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 125
	Föreningskostnader	2 946	991
	Styrelseomkostnader	7 695	1 158
	Fritids- och trivselkostnader	830	2 880
	Förvaltningsarvode	60 802	58 939
	Förvaltningsarvodena övriga	0	5 375
	Administration	3 324	4 656
	Konsultarvode	9 909	30 966
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 500	10 690
		117 275	151 468
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	255 010	255 010
	Förbättringar	115 806	115 806
	Inventarier	0	2 816
		370 815	373 632

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 747 937	40 747 937
	Utgående anskaffningsvärde	40 747 937	40 747 937
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 424 751	-3 053 936
	Årets avskrivningar enligt plan	-370 815	-370 815
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 795 566	-3 424 751
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 952 371	37 323 186
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 917 039	9 917 039
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 277 000	32 212 000
	Taxeringsvärde mark	62 136 000	47 681 000
		96 413 000	79 893 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 000 000	78 000 000
	Lokaler	2 413 000	1 893 000
		96 413 000	79 893 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 250	42 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 250	42 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 250	-39 434
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 816
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 250	-42 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	393	393
	Klientmedel hos SBC	1 416 957	1 300 827
	Fordringar	81 056	0
		1 498 406	1 301 220

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	887 669	533 000
	Reservering enligt stadgar	533 000	533 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-482 869	-178 331
	Vid årets slut	937 800	887 669

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,450 %	5 163 175	5 216 175	2021-10-15
	Nordea	1,000 %	2 752 860	3 003 340	2023-09-20
	Nordea	2,000 %	3 335 000	3 335 000	2022-09-14
	Nordea	1,300 %	3 346 170	3 456 523	2020-01-15
	Summa skulder till kreditinstitut		14 597 205	15 011 038	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 427 038	-458 864	
			11 170 167	14 552 174	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 708 825 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 492 400	17 492 400

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	29 323	30 897
	Avgifter och hyror	175 976	126 698
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	169 711	0
		375 010	157 595

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12/4 2020



Ulf Helmer Reveman
ordförande



Anders Malcolm af Trampe
Ledamot



Annika Ingegerd Ahnede
Ledamot



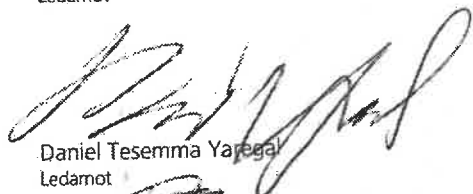
Johan Martin Berggren
Ledamot



Xavier William Sebastien Delacour
Ledamot



Anna Maria Malmros
Ledamot



Daniel Tesemma Yaregal
Ledamot



Harna Sofia Kernvall
Extern revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2020



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastellet
Org.nr. 716444-4965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastellet för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

HK

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 Kastellet för år 2019 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 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.

Revisorers 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.

Göteborg den

4/5 2020

Hanna Kemvall