



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kastellet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastellet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 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

Anders Malcolm af Trampe	Ledamot
Annika Ingegerd Alvhede	Ledamot
Johan Martin Berggren	Ledamot
Marianne Agneta Dahl	Ledamot
Xavier William Sebastien Delacour	Ledamot
Anna Maria Malmros	Ledamot
Daniel Tesemma Yaregal	Ledamot
Malin Margareta Andersson	Suppleant
Malin Veronica Andersson	Suppleant
Hans Gunnar Jivesten	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Rogenfelt
Oliva Lundgren

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Partille Revision AB
Partille Revision AB

Valberedning

Ingrid Björck
Mikael Bolle

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOMMENDANTSÄNGEN 7:21	2000	Göteborg

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

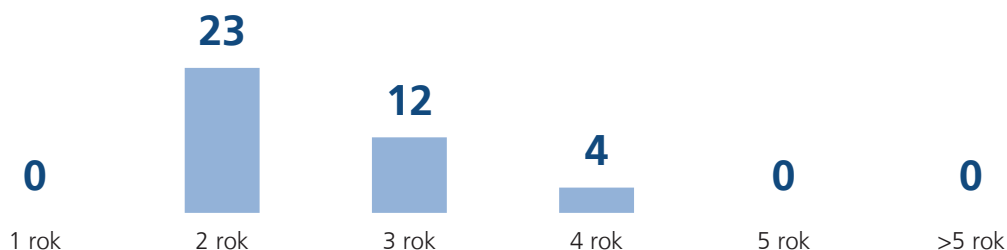
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

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	1 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Pump -> VVC - Byte	2016	Genomfört 2016
Ventilation OVK	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 till säkerhetsdörrar	2010	Genomfört 2010
Byte av trästämp till stålbalkar för stöttning under 8a samt installation av ventilation	2010	
OVK Ventilationskontroll	2009	
Utbyte av portar	2007	Genomfört 2007
Omputsning av fasad	2007	Genomfört 2007
Omfattande förstärkningsarbeten i krypkällare under 8B och 10:an	2007 - 2010	Även tätning av gårdar mot källare
Lasering av fönster Kastellg.	2007	Genomfört 2007
Nytt gårdsbjälklag	2007	Renovering genomförd 2007
Renovering av balkonger	2007	Genomfört 2007
Nya balkonger	2007 - 2010	Nya balkonger inåt gården för lägenheter i 8 A och B
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	
Elstamsbyte	1979	
Rörstambyte	1979	
Nyinstallation hiss		Före 1979
Omläggning av tak		Före 1979

Planerat underhåll	År	Kommentar
Porttelefon, byte	2018	kommer att göras senare
Hiss ombyggnad	2018	inget omedelbart behov
Gårdsmur tegel, lagning och krönplatts målning	2018	Att göra under 2019
Smidesräcken, mm metall skrapning/målning	2018	Att göra under 2019
Energideklaration	2019	
Elsäkerhetskontroll	2020	
Avloppsledningar i mark	2021	
Trapphus, helmålning	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, helmålning	2037	
Entréport, renovering/lackning	2037	
Fjärrvärmeundercentral sekundärsida	2037	
Porttelefon, byte	2038	
Entréport, renovering/lackning	2042	
Takplåt och beslag målningsbättring	2043	
Frånluftsfläkt, tak, byte	2043	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

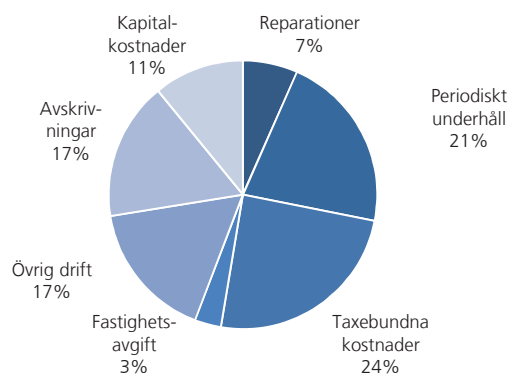
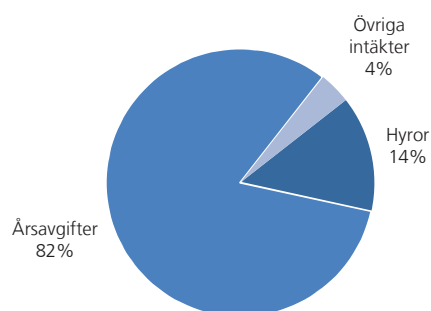
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Peters Helt och Rent

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 161 728	1 870 366
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 046 129	2 049 667
Finansiella intäkter	12	276
Minskning kortfristiga fordringar	0	86 589
Kapitaltillskott	0	557 121
Ökning av kortfristiga skulder	0	51 761
	2 046 141	2 745 414
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 624 463	1 247 561
Finansiella kostnader	242 724	215 651
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	531 976
Ökning av kortfristiga fordringar	2 756	0
Minskning av långfristiga skulder	458 864	458 864
Minskning av kortfristiga skulder	75 431	0
	2 404 238	2 454 052
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 803 631	2 161 728
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-358 097	291 362

*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 1 337 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

Underhåll av fönster mot gatan samt särskilt utsatta fönster mot gården har gjorts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	575	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	992	984	968	961
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 132	5 289	5 446	5 457
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	14	19
Värmekostnad/m ² totalyta	96	90	94	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	34	37	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	67	87	113
Soliditet (%)	61	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-195	212	-74	-1
Nettoomsättning (tkr)	1 975	1 973	1 968	1 966

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	887 669	533 000	-178 331	533 000
S:a bundet eget kapital	29 029 939	533 000	-178 331	28 675 270
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 966 035	-533 000	390 230	-4 823 264
Årets resultat	-194 678	-194 678	-211 899	211 899
S:a ansamlad förlust	-5 160 713	-727 678	178 331	-4 611 366
S:a eget kapital	23 869 226	-194 678	0	24 063 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-194 678
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 433 034
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-533 000</u>
summa balanserat resultat	-5 160 712

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>482 869</u>
att i ny räkning överförs	-4 677 843

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 975 363	1 972 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 766	76 786
Summa rörelseintäkter		2 046 129	2 049 667
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 472 995	-1 096 773
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 468	-150 788
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-373 632	-374 832
Summa rörelsekostnader		-1 998 095	-1 622 393
RÖLSERESULTAT		48 034	427 274
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 724	-215 651
Summa finansiella poster		-242 712	-215 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-194 678	211 899
ÅRETS RESULTAT		-194 678	211 899

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 37 323 186	37 694 001
Inventarier	Not 9 0	2 816
Summa materiella anläggningstillgångar	37 323 186	37 696 818
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 325 986	37 699 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 760	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 301 220	1 658 862
Summa kortfristiga fordringar	1 303 980	1 658 862
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	502 804	503 263
Summa kassa och bank	502 804	503 263
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 806 784	2 162 125
SUMMA TILLGÅNGAR	39 132 770	39 861 743

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
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	887 669	533 000
Summa bundet eget kapital		29 029 939	28 675 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 966 035	-4 823 264
Årets resultat		-194 678	211 899
Summa fritt eget kapital		-5 160 713	-4 611 366
SUMMA EGET KAPITAL		23 869 226	24 063 904
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 552 174	15 011 038
Summa långfristiga skulder		14 552 174	15 011 038
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	458 864	458 864
Leverantörsskulder		55 520	75 436
Skatteskulder		4 391	3 533
Övriga skulder		35 000	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	157 595	213 967
Summa kortfristiga skulder		711 370	786 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 132 770	39 861 743

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	2018	2017
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	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 681 437	1 681 437
Hyror bostäder	55 104	55 104
Hyror lokaler	230 603	228 171
Vattenintäkter	540	540
Värmeintäkter	7 625	7 574
Öresutjämning	54	55
	1 975 363	1 972 881

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	70 766	76 786
	70 766	76 786

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 116	59 589
	Fastighetsskötsel beställning	4 332	18 462
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 750
	Snöröjning/sandning	1 574	1 375
	Städning entreprenad	54 825	30 438
	Städning enligt beställning	6 300	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 502	10 294
	Hissbesiktning	1 721	4 317
	Gemensamma utrymmen	0	2 200
	Sophantering	0	6 380
	Gård	1 543	1 738
	Serviceavtal	12 385	3 245
	Förbrukningsmateriel	6 171	8 715
	Störningsjour och larm	698	0
	Fordon	945	0
		145 112	150 503
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 500
	Tvättstuga	28 739	8 802
	Lås	0	310
	VVS	45 000	4 827
	Ventilation	40 764	27 139
	Elinstallationer	16 373	0
	Hiss	5 413	3 828
	Tak	5 475	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 373	2 112
	Vattenskada	0	2 075
		148 137	61 593
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	33 821	0
	Ventilation	0	178 331
	Fönster	449 048	0
		482 869	178 331
	Taxebundna kostnader		
	El	49 216	48 372
	Värme	307 622	288 654
	Vatten	74 543	110 050
	Sophämtning/renhållning	118 745	105 373
		550 126	552 449
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 187	29 889
	Kabel-TV	45 492	53 793
		75 679	83 682
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 073	70 215
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 472 995	1 096 773

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 370	806
	Tele- och datakommunikation	4 673	5 349
	Juridiska åtgärder	9 195	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	17 500
	Föreningskostnader	991	4 797
	Styrelseomkostnader	1 158	434
	Fritids- och trivselkostnader	2 880	463
	Förvaltningsarvode	58 939	56 802
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	4 656	3 292
	Konsultarvode	30 966	43 395
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 690	0
		151 468	150 788
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	255 010	255 010
	Förbättringar	115 806	111 373
	Inventarier	2 816	8 450
		373 632	374 832

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 747 937	40 215 961
	Nyanskaffningar	0	531 976
	Utgående anskaffningsvärde	40 747 937	40 747 937
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 053 936	-2 687 553
	Årets avskrivningar enligt plan	-370 815	-366 382
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 424 751	-3 053 936
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 323 186	37 694 001
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 917 039	9 917 039
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 212 000	32 212 000
	Taxeringsvärde mark	47 681 000	47 681 000
		79 893 000	79 893 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	78 000 000
	Lokaler	1 893 000	1 893 000
		79 893 000	79 893 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-39 434	-30 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 816	-8 450
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 250	-39 433
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 817
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	393	397
	Klientmedel hos SBC	1 300 827	1 658 465
		1 301 220	1 658 862

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	533 000	169 000
	Reservering enligt stadgar	533 000	533 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-178 331	-169 000
	Vid årets slut	887 669	533 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,450 %	5 216 175	5 269 175	2021-10-15
	Nordea	1,990 %	3 003 340	3 328 024	2019-09-18
	Nordea	2,000 %	3 335 000	3 335 000	2022-09-14
	Nordea	1,110 %	3 456 523	3 537 703	2019-01-15
	Summa skulder till kreditinstitut		15 011 038	15 469 902	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-458 864	-458 864	
			14 552 174	15 011 038	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 716 718 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 492 400	17 492 400

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	30 897	34 837
	Avgifter och hyror	126 698	179 130
		157 595	213 967

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19 / 3 2019



Anders Malcolm af Trampe
Ledamot



Annika Ingegerd Alvhede
Ledamot



Johan Martin Berggren
Ledamot



Marianne Agneta Dahl
Ledamot



Xavier William Sebastien Delacour
Ledamot



Anna Maria Malmros
Ledamot



Daniel Tesemma Yaregal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2019



Henrik Rogenfelt
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kastellet för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kastellet för år 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 22 mars 2019



Henrik Rogenfelt
Auktoriserad revisor