



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kastell 20

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastell 20

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 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Maria Kristin Coulianos	Ordförande	
Sebastian Emil Ivar Skoog	Kassör	
Anneli Sofia Axelsson Brännborn	Ledamot	
Hilda Helena Ekelund	Ledamot	
Ina Lovisa Mikaela Hillhammar	Ledamot	Avgått
Rasmus Johan Tengfjord	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG, Auktoriserad
----------------	------------------	--------------------

Valberedning

Emma Hedin	
Karin Nylén	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-16. Extra stämma med anledning av att stadgarna behövde uppdateras.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kommendantsängen 6:9	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

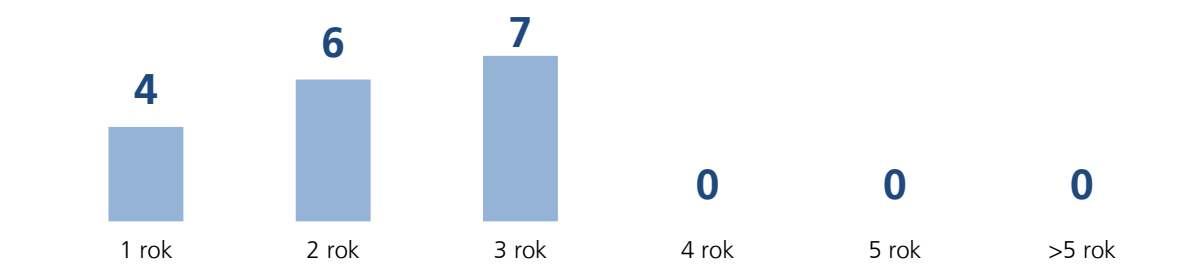
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 447 m², varav 1 332 m² utgör lägenhetsyta och 115 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Möbelrenovering	115 m ²	3 år/9 mån upps

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkonger A-hus mot gata	2017	Nya balkonger installerade.
Fönster på högsta våningen i A-huset	2017	
Åtgärder ventilation	2017	Anmärkningar från OVK åtgärdade.
Renovering av sophus	2016	
OVK	2016	Renovering av hyresrätt
Hyresrätt	2015	
Grundvattenpump	2014	Ny grundvattenpump i hus A
Ventilation källare	2014	Nya ventilationsfläktar i källare
Målning av trapphus	2013	Installation av ny torkrumsavfuktare
Torkrumsavfuktare	2012	
Grundvattenpump	2010	Ny grundvattenpump i hus B
Energideklaration inkl OVK	2008	Dränering längs med husvägg mot källare
Målning av fasad (innergård) och fönster	2008	
Dränering innergård	2007	Dränering längs med husvägg mot källare
Blästring och målning av plåttak	2005	
Reparation och målning av balkonger	2005 - 2006	Installation nya tvättmaskiner
Tvättstuga	2004	
Upprustning av innergård	2003	Installation nya tvättmaskiner
Rörstambyte	1992	
Omputsning av fasad	1992	Installation nya tvättmaskiner
Nyinstallation hiss	1992	
Elstambyte	1992	Installation nya tvättmaskiner
Nya fönster	1992	
Lägenhetsrenovering med ytskikt, bad- och köksinstallationer	1992	Installation nya tvättmaskiner
Omläggning av tak	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Port valvet		Renovering av befintlig port
Ny port A-huset		
Gården samt källare		Förbättra dränering för att förhindra fukt i källare
Dörrar innergård	2019	
Fönstermålning	2019	Nya ytterdörrar på innergården
Hiss A-huset	2019	Målning alla fönster
		Reparation/byte av hiss

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

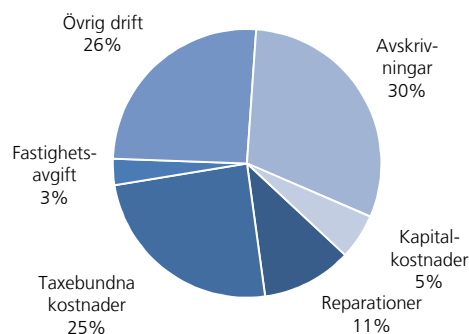
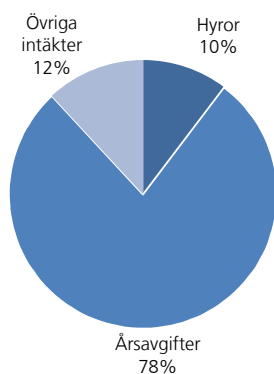
Föreningens ekonomi

En balkongfond har inrättats under året och en månatlig inbetalning görs nu från och med september 2018 av bostadsrättsinnehavare med balkong.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 767 865	2 291 150
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	894 797	797 512
Finansiella intäkter	215	71
Minskning kortfristiga fordringar	9 494	0
Kapitaltillskott	0	1 937 376
Ökning av kortfristiga skulder	0	248 703
	904 506	2 983 662
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	646 899	1 372 740
Finansiella kostnader	54 516	69 681
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 338	2 040 934
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 951
Minskning av långfristiga skulder	16 896	16 640
Minskning av kortfristiga skulder	241 148	0
	961 797	3 506 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 710 575	1 767 865
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-57 290	-523 284

*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

Sista delarna av balkongbygget färdigställdes.

Nya stadgar antogs med ändringar kring hur föreningsmedlemmarna kan kontaktas mha digitala kommunikationsmedel samt möjlighet att inrätta balkongfond.

Balkongfond upprättades från och med september.

Ett försäkringsärende angående en vattenläcka i en av lägenheterna har hanterats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	523	523	523
Hyror/m ² hyresrättsyta	802	800	772	717
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 958	3 970	3 983	5 400
Elkostnad/m ² totalyta	27	25	37	20
Värmekostnad/m ² totalyta	96	95	67	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	29	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	48	69	87
Soliditet (%)	79	79	78	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-113	-929	-149	-570
Nettoomsättning (tkr)	788	788	785	787

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 332 m² bostäder och 115 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	17 012 966	0	0	17 012 966
Upplåtelseavgifter	4 302 036	0	0	4 302 036
Kapitaltillskott	1 937 376	0	0	1 937 376
Fond för yttre underhåll	181 246	181 246	-463 668	463 668
S:a bundet eget kapital	23 433 624	181 246	-463 668	23 716 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 490 057	-181 246	-465 053	-1 843 758
Årets resultat	-112 988	-112 988	928 721	-928 721
S:a ansamlad förlust	-2 603 044	-294 234	463 668	-2 772 479
S:a eget kapital	20 830 580	-112 988	0	20 943 567

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-112 988
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 308 811
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 246
summa balanserat resultat	-2 603 045

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 603 045
----------------------------------	-------------------

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	788 291	788 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 506	9 465
Summa rörelseintäkter		894 797	797 512
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-549 172	-1 286 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 727	-86 099
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-306 586	-283 883
Summa rörelsekostnader		-953 484	-1 656 623
RÖRELSERESULTAT		-58 687	-859 111
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		215	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 516	-69 681
Summa finansiella poster		-54 301	-69 610
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 988	-928 721
ÅRETS RESULTAT		-112 988	-928 721

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	24 534 538	22 797 852
Pågående byggnation Not 8	0	2 040 934
Summa materiella anläggningstillgångar	24 534 538	24 838 786
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 536 538	24 840 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	96	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	700 037	1 037 463
Summa kortfristiga fordringar	700 133	1 037 463
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 036 361	765 815
Summa kassa och bank	1 036 361	765 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 736 494	1 803 278
SUMMA TILLGÅNGAR	26 273 032	26 644 064

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 315 002	21 315 002
Kapitaltillskott		1 937 376	1 937 376
Fond för yttre underhåll	Not 11	181 246	463 668
Summa bundet eget kapital		23 433 624	23 716 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 490 057	-1 843 758
Årets resultat		-112 988	-928 721
Summa fritt eget kapital		-2 603 044	-2 772 479
SUMMA EGET KAPITAL		20 830 580	20 943 567
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 254 832	5 271 728
Summa långfristiga skulder		5 254 832	5 271 728
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 896	16 896
Leverantörsskulder		39 793	238 952
Skatteskulder		62 044	60 871
Övriga skulder		9 873	37 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	59 015	74 145
Summa kortfristiga skulder		187 621	428 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 273 032	26 644 064

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	70 år	70 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	50 år	50 år
Balkonger	60 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	696 012	696 012
Hyror lokaler momspliktiga	92 262	92 028
Öresutjämning	17	7
	788 291	788 047

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	24 436	0
Övriga intäkter	82 070	9 465
	106 506	9 465

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 779	36 679
	Fastighetsskötsel beställning	3 648	3 233
	Snöröjning/sandning	2 274	1 335
	Städning entreprenad	24 680	26 773
	Städning enligt beställning	1 652	5 030
	Mattvätt/Hyrmattor	6 003	7 541
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 580
	Hissbesiktning	0	2 741
	Gård	1 696	229
	Serviceavtal	3 075	6 170
	Förbrukningsmateriel	98	5 703
		82 906	102 015
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 250	0
	Lås	3 375	11 662
	VVS	2 569	1 155
	Ventilation	0	59 154
	Elinstallationer	2 832	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 652	0
	Hiss	24 031	28 601
	Fönster	0	31 386
	Vattenskada	69 936	0
		109 645	131 958
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	0	707 854
		0	707 854
	Taxebundna kostnader		
	El	38 640	36 012
	Värme	138 810	137 158
	Vatten	37 614	42 293
	Sophämtning/renhållning	32 936	31 053
		248 000	246 517
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 039	22 763
	Kabel-TV	15 360	17 256
	Bredband	37 013	27 444
		77 412	67 463
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 209	30 835
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	549 172	1 286 642

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 442	919
	Revisionsarvode extern revisor	20 210	12 792
	Föreningskostnader	2 982	382
	Styrelseomkostnader	4 400	3 556
	Fritids- och trivselkostnader	471	2 953
	Förvaltningsarvode	42 189	40 657
	Administration	15 350	10 167
	Konsultarvode	5 433	6 332
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 250	8 340
		97 727	86 099
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	269 338	269 338
	Förbättringar	37 248	14 545
		306 586	283 883
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 716 802	24 716 802
	Nyanskaffningar	2 043 272	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 760 074	24 716 802
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 918 950	-1 635 067
	Årets avskrivningar enligt plan	-306 586	-283 883
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 225 536	-1 918 950
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 534 538	22 797 852
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 459 950	5 459 950
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 917 000	16 917 000
	Taxeringsvärde mark	21 531 000	21 531 000
		38 448 000	38 448 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 600 000	37 600 000
	Lokaler	848 000	848 000
		38 448 000	38 448 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående nybyggnation	0	2 040 934
		0	2 040 934

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000	
		2 000	2 000	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	25 823	35 413	
	Klientmedel hos SBC	674 214	1 002 050	
		700 037	1 037 463	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	463 668	282 422	
	Reservering enligt stadgar	181 246	181 246	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-463 668	0	
	Vid årets slut	181 246	463 668	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank 0,980 %	814 443	814 443	Rörligt
	Swedbank 1,283 %	824 302	824 302	Rörligt
	Swedbank 1,228 %	692 772	692 772	Rörligt
	Swedbank 1,293 %	1 517 704	1 517 704	Rörligt
	Swedbank 0,892 %	1 422 507	1 439 403	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	5 271 728	5 288 624	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-16 896	-16 896	
		5 254 832	5 271 728	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 187 248 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 556 000	15 556 000

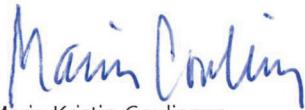
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisor	0	13 000
	Ränta	3 906	3 459
	Avgifter och hyror	55 109	57 686
		59 015	74 145

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planeras fönstermålning samt installation av nya dörrar mot gården.
Underhåll av hissar planeras efter behov.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27 / 4 2019



Maria Kristin Coulianos
Ordförande



Sebastian Emil Ivar Skoog
Ledamot

Anneli Sofia Axelsson Brännborn
Ledamot



Hilda Helena Ekelund
Ledamot



Rasmus Johan Tengfjord
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2019
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastell 20, org. nr 769607-5915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastell 20 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kastell 20 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2019-05-08

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor