allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

FÖR

HSB BRF KASTANJELUND I ÅSTORP

737600-0654

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Kastanjelund i Åstorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytningen till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-05-23.

Styrelsens säte: Skåne län, Åstorp kommun.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Ekorren 26, Åstorp Kommun.
Föreningens gatuadresser: Skolgatan 5, 5A-C, 265 34 Åstorp.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Vår förening har ett kassaflöde på 298 kr/kvm under 2016 och budgeterat 321 kr/kvm för 2017. Avsättningen till underhållsplan är f.n. 95 kr/kvm. Vår förening har därmed en god och stabil ekonomi.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Reino Persson	Ordförande	2017
Anders Östlund	Vice ordförande	2017
Bo Nilsson	Sekreterare	2017
Sakiba Sijaric	Ledamot	2018
Rune Nehag	Ledamot	2018
Inga Olofsson	Suppleant	2017
Leif Svensson	Suppleant	2017
Kim Väisänen	Suppleant	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Liselotte Herrlander – av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Bengt-Åke Magnusson – föreningsvald revisor, utsedd av stämman.

Ann-Charlotte Ekestolpe – revisorssuppleant, utsedd av stämman.

Valberedning

Mona Persson

Henrik Bernhardsson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Eden´s Gård och Trädgård har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Åstorp Ekorren 26 har en tomtareal om 2 395 kvm.
Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 1960.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1960. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen utgörs av sammanlagt 43 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Det finns 16 garage som hyrs ut och som man får stå i kö för att få.

Den totala boytan uppgår till 2 396,5 kvm bostadsarea. Lokalytan är 224 kvm.
Lägenhetsfördelning:
12 stycken 1 rum och kök
14 stycken 2 rum och kök
16 stycken 3 rum och kök
1 stycken 4 rum och kök

Föreningen har 2 uthyrningsbara lokaler.

allabrf.se

Väsentliga händelser

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-26. 20 medlemmar var närvarande och 15 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen gick ut med en inbjudan till grillfest i trädgården och ett tjugotal anmälde sig och vi fick äntligen invigt vårt partytält. Lördagen den 10 september samlades cirka tio medlemmar för en städdag med efterföljande fika i föreningens trädgård.

Utfört underhåll

Under året har föreningen endast utfört löpande underhåll.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 51 st.
Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Det har skett 6 stycken överlåtelser under 2016.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2016-01-01 med 2 %. Årsavgiften är 808 kr/kvm efter denna höjning.
Ingen avgiftshöjning för 2017 är planerad.

allabrf.se

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	2 106	2 061	2 002	1 996	1 953
Årets resultat	572	529	- 296	254	390
Totalt eget kapital	2 494	1 923	1 393	1 689	1 435
Balansomslutning	6 128	5 660	5 288	5 725	5 827
Soliditet	40,7%	34,0%	26,3%	29,5%	24,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	4 362	4 571	4 836	5 105	5 180
Taxeringsv., byggnader och mark	12 253	10 802	10 802	10 802	9 358
Taxeringsvärde, byggnader	9 426	8 424	8 424	8 424	7 412
Årsavgift kr/kvm	808	792	777	762	747
Bankskuld	3 281	3 451	3 510	3 641	3 812
Bankskuld kr/kvm	1 369	1 440	1 465	1 519	1 591
Belåningsgrad	27%	32%	32%	34%	41%
Likvida medel	1 717	1 041	425	601	631
Likviditet	198%	238%	110%	110%	205%
Kassaflöde, kr/kvm	298	303	252	290	243
Avsättning yttre fond, kr/kvm	95	95	95	95	99

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Eget kapital

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 200	627 024	679 387	529 104
Disp. enl. stämmobeslut			529 104	-529 104
Avsättning yttre fond		250 000	-250 000	
Årets resultat				571 852
Belopp vid årets utgång	**86 200**	**877 024**	**958 491**	**571 852**

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före styrelsens beslut om avsättning till fond för yttre underhåll	1 208 491
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-250 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	0
Årets resultat	571 852
Till stämmans förfogande	**1 530 343**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	**1 530 343**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 106 284	2 060 784
Summa rörelseintäkter		**2 106 284**	**2 060 784**
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4	-1 147 232	-1 066 536
Övriga externa kostnader	5	-18 070	-13 005
Personalkostnader	6	-81 803	-78 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-209 764	-263 620
Summa rörelsekostnader		**-1 456 869**	**-1 421 194**
Rörelseresultat		**649 415**	**639 590**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 331	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 894	-110 496
Summa finansiella poster		**-77 563**	**-110 486**
Resultat efter finansiella poster		**571 852**	**529 104**
Årets resultat		**571 852**	**529 104**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	4 362 380	4 570 795
Inventarier	9	0	1 351
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 362 380**	**4 572 145**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**4 362 880**	**4 572 645**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 300	1 110
Övriga fordringar	10	1 904	1 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 659	43 447
Summa kortfristiga fordringar		**47 863**	**46 456**
Kassa och bank		1 717 143	1 040 925
Summa omsättningstillgångar		**1 765 006**	**1 087 380**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 127 886**	**5 660 026**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 200	86 200
Fond för yttre underhåll		877 024	627 024
Summa bundet eget kapital		**963 224**	**713 224**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		958 491	679 387
Årets resultat		571 852	529 104
Summa fritt eget kapital		**1 530 343**	**1 208 491**
Summa eget kapital		**2 493 567**	**1 921 715**
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		2 743 560	3 280 786
Summa långfristiga skulder		**2 743 560**	**3 280 786**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	537 226	170 480
Leverantörsskulder		134 176	80 503
Skatteskulder		4 393	3 153
Övriga skulder		2 338	1 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	212 626	201 500
Summa kortfristiga skulder		**890 759**	**457 525**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 127 886**	**5 660 026**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperiod. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	50 år	linjär
Ombyggnader	10-40 år	linjär
Inventarier	3-5 år	linjär

Eget kapital
Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande.

Fordringar
Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 256 022 kr.

allabrf.se

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgift från bostadsrätter	1 936 805	1 898 829
Hyror	159 120	150 120
Överlåtelser och pantförskrivelser	8 420	9 562
Övriga intäkter	1 939	2 273
Summa	**2 106 284**	**2 060 784**

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2016	2015
Driftskostnader, spec. not 3	1 080 366	971 312
Löpande underhåll, spec. not 4	66 866	95 224
Summa	**1 147 232**	**1 066 536**

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
El	59 927	55 835
Uppvärmning	288 118	283 685
Vatten och avlopp	122 609	122 587
Avfallshantering	26 381	66 109
Snörenhållning	1 250	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	33 000	0
Fastighetsförsäkring	32 192	31 351
Kabel TV	63 224	16 243
Bredband	66 824	20 320
Fastighetsförvaltning	220 360	214 799
Fastighetsskatt	5 580	7 560
Kommunal fastighetsavgift	35 085	30 138
Förbrukningsinventarier/material	23 712	15 638
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	0	1 455
Ekonomisk förvaltning	58 612	57 560
Överlåtelser och panter	8 417	9 568
Övriga förvaltningskostnader	10 311	13 567
Medlemsavgift HSB Nordvästra Skåne	24 764	24 897
Summa	**1 080 366**	**971 312**

År 2015: Kabel-TV, verklig kostnad 62 748 kronor, utfall 16 243 kronor förklaras av återföring upplupen kostnad Tele 2 år 2010.

År 2015: Bredband, verklig kostnad 66 825 kronor, utfall 20 320 kronor förklaras av återföring upplupen kostnad Tele 2 år 2010.

allabrf.se

Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2016	**2015**
Material i löpande underhåll	29 934	19 198
Löpande underhåll bostäder	7 861	22 898
Löpande underhåll lokaler	6 375	0
Löpande underhåll miljöanläggning	0	1 415
Löpande underhåll ventilation	14 791	0
Löpande underhåll el	2 412	2 250
Löpande underhåll övrigt	4 354	1 238
Löpande underhåll fastighet utvändigt	0	48 225
Löpande underhåll markytor, planteringar	1 139	0
Summa	**66 866**	**95 224**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	**2015**
Extern revisor	18 070	13 005
Summa	**18 070**	**13 005**

Not 6 Personalkostnader

Bostadsrättsföreningen har ingen anställd personal.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till förtroendevalda	13 615	13 150
Löner och ersättningar	57 055	57 450
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 955	7 433
Särskild löneskatt	178	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**81 803**	**78 033**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	**2015**
Byggnader	27 490	27 490
Ombyggnader	180 925	234 782
Inventarier	1 349	1 349
Summa	**209 764**	**263 621**

allabrf.se

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	8 740 250	8 740 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 740 250**	**8 740 250**
Ingående avskrivningar	-4 253 956	-3 991 684
Årets avskrivningar	-208 415	-262 272
Justering årets avskrivningar	1	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 462 370**	**-4 253 956**
Utgående redovisat värde	**4 277 880**	**4 486 294**
Bokfört värde byggnader	4 277 879	4 486 295
Bokfört värde mark	84 500	84 500
	4 362 379	**4 570 795**
Taxeringsvärde byggnader	9 426 000	8 424 000
Taxeringsvärde mark	2 827 000	2 378 000
	12 253 000	**10 802 000**

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
Bostäder 11 695 000 kronor, Lokaler 558 000 kronor.
Fastighetsbeteckning: Åstorp Ekorren 26
Marken innehas med äganderätt.
Nybyggnads-/värdeår: 1960 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 9 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 203	38 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**38 203**	**38 203**
Ingående avskrivningar	-36 852	-35 503
Årets avskrivningar	-1 349	-1 349
Justering årets avskrivningar	-2	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-38 203**	**-36 852**
Utgående redovisat värde	**0**	**1 351**

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 904	1 899
Summa	**1 904**	**1 899**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 776	10 640
Förutbetald Kabel-TV	15 806	0
Förutbetald kostnad bredband	16 706	32 512
Förutbetald kostnad Fortnox	371	294
Summa	**43 659**	**43 446**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2016-12-31	Nästa års amortering
SBAB, löses till sin helhet på förfallodag	2,37	2017-03-06	381 746	381 746
SBAB	1,82	2018-11-19	1 137 740	60 000
SBAB	1,57	2017-09-05	1 503 000	84 000
Stadshypotek	2,63	2017-04-30	258 300	11 480
			3 280 786	**537 226**

Kortfristig del av långfristig skuld 537 226 kronor (170 480 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 2 121 640 kronor (2 598 866 kronor).

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
	5 573 000	5 573 000
	5 573 000	**5 573 000**
Eventualförpliktelser:		
	0	0
	0	**0**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen räntekostnad	6 391	9 028
Upplupen el	0	2 536
Förutbetalda hyror och avgifter	178 316	156 566
Övriga upplupna kostnader	0	2 604
Upplupna arvode inkl sociala avgifter	14 719	22 511
Upplupet arvode extern revision	13 200	8 255
Summa	**212 626**	**201 500**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhållsplan är framtagen i samarbete med HSB Nordvästra Skåne och under 2017 kommer styrelsen att bestämma vilka åtgärder som ska vidtagas och hur de ska finansieras.

Ingen avgiftshöjning för 2017 är planerad.

Åstorp 2017- 04 - 12

Reino Persson
Ordförande

Anders Östlund

Bo Nilsson

Sakiba Sijaric

Rune Nehag

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4 2017

Liselotte Herrlander
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt-Åke Magnusson
Föreningsvald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kastanjelund i Åstorp, org.nr. 737600-0654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kastanjelund i Åstorp för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de 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. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kastanjelund i Åstorp för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Åstorp den 28 / 4 2017

Liselotte Herrlander	Bengt-Åke Magnusson
Auktoriserad revisor Utsedd av HSB Riksförbund	Av föreningen vald revisor