Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2016 och 2035.
- 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 att läsa om 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 2005-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Christoffer Björk	Ordförande
Peter Husberg	Sekreterare
Johan Olof Lundblad	Kassör
Maja Magdalena Persdotter Ahlberg	Ledamot
Joanna Gabriella Elvira L Wiberg	Ledamot
Erik Andreas Bohlin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Peter Husberg och Johan Olof Lundblad.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kastanjen 4	2005	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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

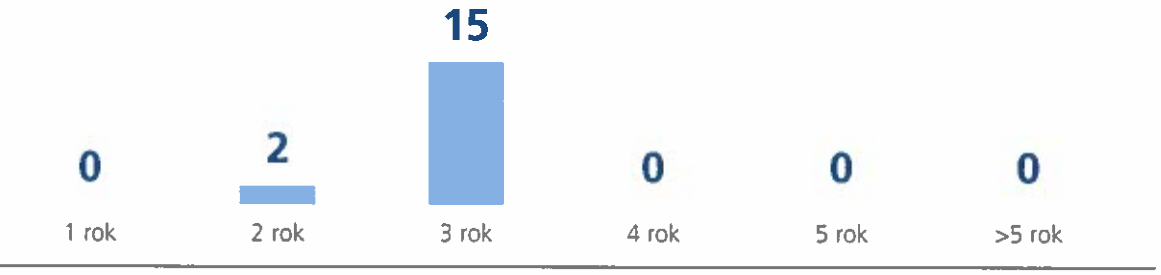
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 446 m², varav 1 446 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Övrigt	Vaktmästeri, Cykelförråd, Miljöstation, Grovsoprum

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmeåtervinningssystemsreparation	2016	Lagning av pump och påfyllning av glykol
Ventilationsreparation	2016	Rensning och återställning av ventilationssystemet

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hisservice	2017	Byte av linor och brythjul
Värmecentralutbyte	2022	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

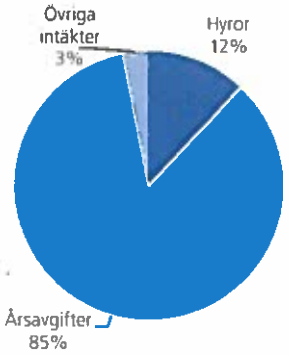
Avtal	Leverantör
Avtal om Internetleverantör	ComHem AB
Avtal om vaktmästeri	Sydsverige AB Entreprenad AB
Avtal om distribution av bild, ljud och data i fastighetsnät	ComHem AB
Avtal om besiktning av hiss	Dekra AG
Serviceavtal för hiss	Otis
Avtal om fjärrvärme	Eon
Avtal om sophantering för miljörum	Ragn-Sells
Avtal om Renhållning av gångbanor	Svedala Utemiljö
Avtal om städning av trapphus & Tvättstuga mm	Solidia Städ
Avtal om utrymme, bredbandsanslutning för ComHem AB	TeliaSonera
Serviceavtal för luftbehandling	i3AHCO
5 olika avtal för mindre lokaler	5 olika hyresgäster (ca totalt: 55 m2)

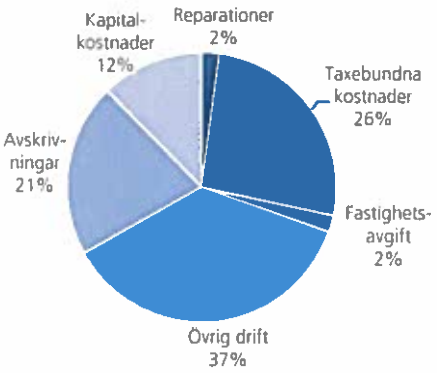
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**235 283**	**98 655**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 047 222	1 046 700
Finansiella intäkter	210	150
Minskning kortfristiga fordringar	0	73 422
Ökning av kortfristiga skulder	74 528	0
	1 121 960	**1 120 272**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	718 383	759 431
Finansiella kostnader	133 288	183 340
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	7 622 501
Ökning av kortfristiga fordringar	14 235	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	40 874
	865 906	**8 606 146**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**491 337**	**235 283**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**256 054**	**136 627**

*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 1 268 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

Leverantör av upphämtning av sorterat avfall byttes från IL Recycling till Ragn-Sells.

Föreningen har haft Obligatorisk Ventilationskontroll.

Husets ventilation har genomgått grundlig service. Värmeåtervinningssystemet lagades.

Underhållsplan för 20 år har framtagits i samarbete med SBC.

Föreningar har haft en gemensam vår- och höststädningsdag.

Avtal för gårdsskötsel har tecknats med Sydsverige Entreprenad AB

Sänka på gården åtgärdades och analyserades grundligt med rörinspektion.

Nya uthyrningslokaler har skapats för att öka föreningens intäkter

Ny leverantör av ventilationsservice har tecknats. (VEAB till I3AHCO)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st.
Överlåtelser under året: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st.
Tillkommande medlemmar: 1 st.
Avgående medlemmar: 3 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	654	654	654	641
Hyror/m² hyresrättsyta	1 056	1 025	1 025	1 005
Lån/m² bostadsrättsyta	5 147	5 147	5 147	5 221
Elkostnad/m² totalyta	47	58	51	54
Värmekostnad/m² totalyta	89	89	73	87
Vattenkostnad/m² totalyta	33	35	36	33
Kapitalkostnader/m² totalyta	92	127	170	128
Soliditet (%)	62	63	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29	-122	-108	16
Nettoomsättning (tkr)	1 047	1 045	1 049	1 030

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 446 m² bostäder.

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	11 787 890	0	0	11 787 890
Upplåtelseavgifter	1 185 860	0	0	1 185 860
Fond för yttre underhåll	430 065	281 825	-38 730	186 970
S:a bundet eget kapital	**13 403 815**	**281 825**	**-38 730**	**13 160 720**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 438 693	-281 825	-82 964	-1 073 905
Årets resultat	-29 021	-29 021	121 694	-121 694
S:a ansamlad förlust	**-1 467 714**	**-310 846**	**38 730**	**-1 195 598**
S:a eget kapital	**11 936 101**	**-29 021**	**0**	**11 965 122**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-29 021
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 156 868
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-281 825
summa balanserat resultat	**-1 467 714**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-1 467 714**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 047 222	1 044 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 809
Summa rörelseintäkter		**1 047 222**	**1 046 700**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-603 995	-698 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 129	-60 547
Personalkostnader	Not 6	-13 259	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-224 782	-225 773
Summa rörelsekostnader		**-943 165**	**-985 204**
RÖRELSERESULTAT		**104 057**	**61 496**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		210	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 288	-183 340
Summa finansiella poster		**-133 078**	**-183 190**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-29 021**	**-121 694**
ÅRETS RESULTAT		**-29 021**	**-121 694**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 657 696	18 879 281
Maskiner och inventarier	Not 9	1 598	4 795
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 659 294**	**18 884 076**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**18 659 294**	**18 884 076**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		490	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	525 284	250 326
Summa kortfristiga fordringar		**525 774**	**250 326**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 184	9 342
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		**4 184**	**9 342**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**529 958**	**259 669**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 189 252**	**19 143 745**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 973 750	12 973 750
Fond för yttre underhåll	Not 11	430 065	186 970
Summa bundet eget kapital		**13 403 815**	**13 160 720**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 438 693	-1 073 905
Årets resultat		-29 021	-121 694
Summa fritt eget kapital		**-1 467 714**	**-1 195 598**
SUMMA EGET KAPITAL		**11 936 101**	**11 965 122**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		**7 000 000**	**7 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		100 693	41 710
Skatteskulder		42 687	41 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	109 771	95 093
Summa kortfristiga skulder		**253 151**	**178 623**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 189 252**	**19 143 745**

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	**2016**	**2015**
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Porttelefon	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	889 540	889 540
Hyror bostäder	90 827	88 182
Hyror förråd	34 498	19 906
Bredbandsintäkter	32 334	47 235
Öresutjämning	23	28
	1 047 222	**1 044 891**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	0	1 809
	0	**1 809**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	12 064	10 208
Fastighetsskötsel gård beställning	6 125	0
Snöröjning/sandning	6 251	9 563
Städning entreprenad	13 500	10 650
OVK Obl. Ventilationskontroll	24 828	0
Hissbesiktning	1 080	1 923
Gård	2 557	1 353
Serviceavtal	10 721	8 469
Förbrukningsmateriel	2 095	7 190
	79 220	**49 356**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	3 396
Tvättstuga	8 346	0
Lås	4 293	2 062
VVS	5 606	0
Elinstallationer	1 875	3 811
Hiss	0	833
Mark/gård/utemiljö	2 669	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 813
	22 789	**15 915**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	38 730
	0	**38 730**
Taxebundna kostnader		
El	67 520	83 379
Värme	129 087	129 080
Vatten	47 064	49 916
Sophämtning/renhållning	38 034	22 317
Grovsopor	0	13 259
	281 706	**297 951**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	26 595	25 502
Självrisk	0	76 692
Tomträttsavgäld	104 112	104 112
Kabel-TV	13 556	21 555
Bredband	54 462	47 940
	198 725	**275 801**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**21 556**	**21 131**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**603 995**	**698 884**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kredituppplysning	612	0
	Tele- och datakommunikation	395	435
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	8 000
	Fritids- och trivselkostnader	90	2 715
	Förvaltningsarvode	40 111	43 406
	Förvaltningsarvoden övriga	30 111	0
	Administration	8 560	5 991
		101 129	**60 547**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader	0	0
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 400	0
	Sociala kostnader	2 859	0
		13 259	**0**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	195 449	195 449
	Förbättringar	26 137	27 128
	Inventarier	3 197	3 197
		224 782	**225 773**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 397 616	20 397 616
	Utgående anskaffningsvärde	**20 397 616**	**20 397 616**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 518 335	-1 295 758
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 585	-222 577
	Utgående avskrivning enligt plan	**-1 739 920**	**-1 518 335**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**18 657 696**	**18 879 281**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	3 975 000
		18 800 000	**14 775 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 800 000	14 775 000
		18 800 000	**14 775 000**
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 965	31 965
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**31 965**	**31 965**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 170	-23 974
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 196	-3 196
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-30 366**	**-27 170**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**1 599**	**4 795**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	21 681	21 236
	Klientmedel hos SBC	487 153	225 940
	Fordringar	16 450	3 150
		525 284	**250 326**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	186 970	198 216
Reservering enligt stadgar	281 825	44 325
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-38 730	-55 571
Vid årets slut	**430 065**	**186 970**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	3,470 %	2 000 000	2 000 000	2017-03-24
Nordea	0,420 %	0	500 000	Rörlig ränta
Nordea	2,030 %	2 500 000	2 500 000	2020-05-20
Nordea	0,420 %	0	2 000 000	Rörlig ränta
Nordea	0,480 %	2 500 000	0	2017-03-10
Summa skulder till kreditinstitut		**7 000 000**	**7 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 000 000	**7 000 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Baserat på anmärkningar från hissbesiktning har dessa åtgärdas genom grundlig hissreparation.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Ränta	20 465	20 283
	Förutbetalda avgifter och hyror	89 306	74 810
		109 771	**95 093**

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 1 / 4 2017

Hans Christoffer Björk
Ordförande

Peter Husberg
Sekreterare

Johan Olof Lundblad
Kassör

Maja Magdalena Persdotter Ahlberg
Ledamot

Joanna Gabriella Elvira L Wiberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2017

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Grant Thornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastanjen 4
Org.nr. 769612-2675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen 4 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.

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 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

Våra 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 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 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 våra 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 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Grant Thornton

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 Kastanjen 4 för år 2016 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 11 april 2017

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Rapport från bokslutsrevision 2016

Till styrelsen i bostadsrättsföreningen Kastanjen 4

Nedan är vår sammanställning av väsentliga iakttagelser från årets bokslutrevision. Inriktningen och omfattningen på vår revision baseras på en riskbedömning om inom vilka områden det är störst risk för att fel i redovisningen uppstår. Det innebär att vår granskning inte omfattar samtliga typer av transaktioner och redovisningsrutiner.

Kontakta mig gärna om det är något som ni önskar mer detaljer kring eller vill diskutera.

Omrade	Iakttagelse	Förbättringsförslag/ rekommendation	Klass
Avskrivning av fastighet	Det har from 2014 införts ett nytt redovisningsregelverk, s.k K-regelverk. I detta nya regelverk står valet mellan K3, som avser större verksamheter, och K2 som är för mindre verksamheter. En skillnad i de båda regelverken är hantering av fastigheter och avskrivningar på dessa. I K2 hanteras fastigheten som en enhet medan man i K3 ska dela upp fastigheten i komponenter. I K3 delas fastigheten upp i komponenter och avskrivning sker för respektive komponent, med för den vald avskrivningstakt. För K2 finns övergångsregler som innebär att en förening kan låta tidigare aktiverade underhållsarbeten kvarstå i balansräkningen, men endast om god redovisningssed följts. Ni har valt K2 och väljer att ha komponenter kvar i er redovisning utan att, som vi har förstått det, ovanstående förutsättning (utrangering vid aktiveringen) är uppfylld.	Vi skall i vår revisionsberättelse uttala oss om föreningen har följt god redovisningssed vid upprättande av årsredovisningen. Då föreningens hantering av komponenter inte är i enlighet med K2 regelverket kan detta utgöra ett avsteg från god redovisningssed. Om föreningen valt att hantera fastigheten som en enhet, i stället för att dela upp på komponenter, hade detta resulterat i en lägre avskrivning. Således medför felaktigheten inte en resultatförbättrande effekt, vilket även beaktas i vår bedömning. Vi vill uppmana styrelsen att utifrån våra kommentarer göra en ny bedömning av vald redovisningsmetod, med ambitionen att hanteringen skall följa god redovisningssed. Detta antingen genom att i alla delar följa K2 eller att överväga en övergång till K3 och fullfölja uppdelningen i komponenter.	F

Malmö den 11 april 2017

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Tanyel Eren
Granskningsledare