



Org Nr: 769619-3387

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjetrådet 1

Org.nr: 769619-3387

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

U14



Org Nr: 769619-3387

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kastanjetrådet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 5 i Solna kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	55	2 047
Hyresrätter	5	213
Lokaler	3	339
Parkerings- och garageplatser	6	0

Föreningens fastighet är byggd 1940 värdeår 1945

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Renovering av styrelselokal samt installation av brandskydd.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Lokal	Renovering av hyreslokal.
2019	Mark	Renovering och underhåll av markyta och infrastruktur éntresida.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Lokal	Totalrenovering av föreningens kommersiella- och kontorslokal.
2017	Tak	Montering av vajrar på taket för att öka säkerheten.
2017	Belysning	Ny takbelysning i gemensamma utrymmen.
2016	Stammar	Spolning av stammar
2014	Fiber	Installation av fiber 100/100mbit i samtliga lägenheter
2011	Stammar	Högtrycksspolning av stammar i kök & bad/wc avlopp
2010	Radon	Radonmätning i fastigheten, visade på lågt värde
2006-2008	Yttertak	Renovering av yttertak
1986	Fasad	Tilläggsisolering och putsning av fasad
1985-1986	Stammar	Stambyte i både kök & badrum

104

LFW
R
E
OH
R
M



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kastanjetrådet 1

Övriga väsentliga händelser

Utredning angående fördelning av föreningens andelar per lägenhet.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23. Vid stämman deltog 7 medlemmar varav 7 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Andreas Ogensjö	Vice ordförande
Claes Lundström	Ordförande
Eric Kämpe	Ledamot
Lars Wallsten	HSB-ledamot
Lars-Erik Vilhelmsson	Ledamot
Robin Pettersson	Sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eric Kämpe, Lars-Erik Vilhelmsson, Andreas Ogensjö och Robin Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Claes Lundström, Andreas Ogensjö, Robin Pettersson och Lars-Erik Vilhelmsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Mikael Eliasson Föreningsvald ordinarie
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen hade ingen representant på plats.

Valberedning

Valberedningen består av Elisabeth Ronquist, Pär Moberg samt Massimiliano Russo.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-11-25.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Handwritten signatures and initials: L-EW, Ro E, Ou, R me



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kastanjetrådet 1

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 75 (74) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 10 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparen väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	629	629	629	627	629
Totala Intäkter kr/kvm	858	812	780	748	737
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	303	160	132	212	128
Belåning, kr/kvm	5 290	5 290	5 290	5 290	5 290
Räntekänslighet	11%	11%	11%	11%	11%
Drift och underhåll kr/kvm	398	487	475	364	387
Energikostnader kr/kvm	145	148	154	145	149

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Handwritten signatures and initials:

- MAK
- CE
- L-Fu
- BO
- OH
- RMB
- RMC



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 230	2 110	2 026	1 945	1 915
Resultat efter finansiella poster	150	-514	-230	-364	-142
Soliditet	76%	76%	77%	77%	77%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		2 230 289
Rörelsekostnader	-	-1 916 511
Finansiella poster	-	-163 285
Årets resultat		150 494
Planerat underhåll	+	152 337
Avskrivningar	+	484 494
Årets sparande		787 324
Årets sparande per kvm total yta		303

Handwritten notes and signatures:

UHK
A
AD
OH
R
ME



Org Nr: 769619-3387

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 925 667	4 108 823	143 330	-2 524 350	-513 530
Reservering till fond 2018			208 803	-208 803	
Ianspråktagande av fond 2018			-152 337	152 337	
Balanserad i ny räkning				-513 530	513 530
Årets resultat					150 494
Belopp vid årets slut	44 925 667	4 108 823	199 796	-3 094 346	150 494

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 037 880
Årets resultat	150 494
Reservering till underhållsfond	-208 803
Ianspråktagande av underhållsfond	152 337
Summa till stämmans förfogande	-2 943 852

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 943 852
-------------------------	-------------------

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

ME
L-EW CE AD
9
I me



Org Nr: 769619-3387

HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 230 289	2 110 439
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 186 707	-1 720 889
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 329	-69 385
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-184 982	-191 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-484 494	-474 383
Summa rörelsekostnader		-1 916 511	-2 456 531
Rörelseresultat		313 778	-346 092
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 794	5 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-171 079	-173 333
Summa finansiella poster		-163 285	-167 439
Årets resultat		150 494	-513 530

ME
LEW G AD
EG
R ME



Org Nr: 769619-3387

HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>58 146 809</u>	<u>58 631 302</u>
	58 146 809	58 631 302

Summa anläggningstillgångar

<u>58 146 809</u>	<u>58 631 302</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	-433	8 778
--	------	-------

Övriga fordringar

Not 8	303 850	437 999
-------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	<u>75 538</u>	<u>65 503</u>
-------	---------------	---------------

<u>378 955</u>	<u>512 280</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Not 10	2 000 000	1 300 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 378 955</u>	<u>1 812 280</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>60 525 764</u>	<u>60 443 582</u>
-------------------	-------------------

MM
Lena G do
Eg
R Mä



Org Nr: 769619-3387

HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

49 034 490

49 034 490

Yttre underhållsfond

199 796

143 330

49 234 28649 177 820*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 094 346

-2 524 350

Årets resultat

150 494

-513 530

-2 943 852-3 037 880

Summa eget kapital

46 290 43446 139 940**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

13 750 00013 750 000

13 750 000

13 750 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

120 053

108 387

Skatteskulder

12 601

25 208

Övriga skulder

Not 13

111 435

112 990

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

241 241

307 057

485 330553 642

Summa skulder

14 235 33014 303 642**Summa eget kapital och skulder****60 525 764****60 443 582**

MM
Lena G. S.
a1
R. M. i



Org Nr: 769619-3387

HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	150 494	-513 530
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	484 494	474 383
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>634 987</u>	<u>-39 147</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-832	5 145
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-68 312</u>	<u>88 123</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	565 843	54 121
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	565 843	54 121
Likvida medel vid årets början	1 737 930	1 683 809
Likvida medel vid årets slut	2 303 773	1 737 930

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Handwritten notes and signatures:
L-för
E
R
M
K



Org Nr: 769619-3387

HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,11 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6,66 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Handwritten notes and signatures:
CME
Lån 2 10
R MIE



Org Nr: 769619-3387

HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 287 120	1 287 120
Hyror	743 016	608 922
Bredband	82 500	82 500
Övriga intäkter	117 719	203 999
Bруттоomsättning	<u>2 230 355</u>	<u>2 182 541</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-72 100
Hyresförluster	-66	-2
	2 230 289	2 110 439
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	82 420	70 257
Reparationer	90 655	303 971
El	52 626	68 982
Uppvärmning	274 027	265 401
Vatten	49 342	51 032
Sophämtning	34 128	33 129
Fastighetsförsäkring	44 500	41 936
Kabel-TV och bredband	148 200	148 200
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	104 350	103 030
Förvaltningsarvoden	131 969	160 749
Övriga driftkostnader	22 153	19 850
Planerat underhåll	152 337	454 352
	1 186 707	1 720 889
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 663	25 964
Administrationskostnader	19 215	19 971
Extern revision	9 400	9 400
Medlemsavgifter	14 050	14 050
	60 329	69 385
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	136 500	112 000
Revisionsarvode	6 000	0
Övriga arvoden	2 625	10 000
Löner och övriga ersättningar	0	24 000
Sociala avgifter	39 857	45 873
	184 982	191 873
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	222	259
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 465	5 499
Övriga ränteintäkter	107	136
	7 794	5 894
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	171 000	173 309
Övriga räntekostnader	79	24
	171 079	173 333

Handwritten signatures and initials: *CH*, *EFW*, *GA*, *GA*, *R*, *mi*

**HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 236 775	41 236 775
Ingående anskaffningsvärde mark	19 806 213	19 806 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 042 988	61 042 988
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 411 686	-1 937 303
Årets avskrivningar	-484 494	-474 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 896 180	-2 411 686
Utgående redovisat värde	58 146 809	58 631 302
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 487 000	1 487 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	926 000	926 000
Summa taxeringsvärde	48 813 000	48 813 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	77	69
Avräkningskonto HSB Stockholm	303 773	437 930
	303 850	437 999
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	73 736	64 269
Upplupna intäkter	1 802	1 234
	75 538	65 503
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	1 300 000
	2 000 000	1 300 000

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and a signature.



Org Nr: 769619-3387

HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1**Noter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 11	Förändring av eget kapital	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
		Insatser	Uppl avgifter			
	Belopp vid årets ingång	44 925 667	4 108 823	143 330	-2 524 350	-513 530
	Resultatdisposition			56 466	-569 996	513 530
	Årets resultat					150 494
	Belopp vid årets slut	44 925 667	4 108 823	199 796	-3 094 346	150 494

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2758198838	1,09%	2021-09-24	4 750 000	0
Swedbank	2758198879	1,03%	2019-02-25	1 000 000	0
Swedbank	2852632575	1,43%	2021-02-25	4 000 000	0
Swedbank	2852632609	1,16%	2020-11-25	4 000 000	0
				13 750 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 750 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 750 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 21 800 000 21 800 000

Not 13 Övriga skulder

Depositioner	111 435	111 435
Källskatt	0	-1 595
Övriga kortfristiga skulder	0	3 150
	111 435	112 990

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	22 374	22 406
Förutbetalda hyror och avgifter	169 227	155 910
Övriga upplupna kostnader	49 640	128 741
	241 241	307 057

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

CHK
L-
OK
R
Mie



Org Nr: 769619-3387

HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 11/2 - 2019

[Redacted signature]

Andreas Ogensjö

[Redacted signature]

Claes Lundström

[Redacted signature]

Eric Kämpe

[Redacted signature]

Lars Wallsten

[Redacted signature]

Lars-Erik Vilhelmsson

[Redacted signature]

Robin Pettersson

Vår revisionsberättelse har

2019-02-14

lämnats beträffande denna årsredovisning

[Redacted signature]

Mikael Eliasson

Av föreningen vald revisor

[Redacted signature]

Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1, org.nr. 769619-3387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1 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 och kassaflöde 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

UÅ
Me

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1 för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 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.

Stockholm den 14/2 2019

20190211

Martin Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Mikael Eliasson

Av föreningen vald revisor