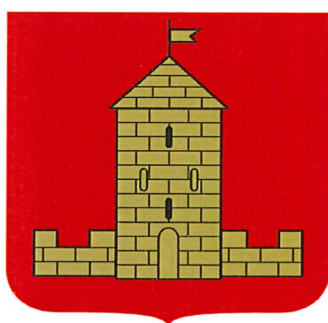


Årsredovisning 2017

Brf Kastelholm



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KASTELHOLM
SÖDRA VÄGEN 11, 411 35 GÖTEBORG

Bostadsrättsföreningen Kastelholm
Org nr 769621-9117

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - noter | 10 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Kastelholm är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-08 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 45:5 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2010-11-01. Fastigheten består av ett flerbostadshus med nybyggnadsår 1907 och värdeår 1987. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 076 kvm och fördelat på 24 lägenheter om sammanlagt 1 869 kvm samt 3 lokaler om 207 kvm. Av dessa lägenheter är 23 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Anskaffningsvärde byggnader | 35 838 460 kr |
| Anskaffningsvärde mark | 27 209 285 kr |
| Taxeringsvärde byggnad | 24 725 000 kr |
| Taxeringsvärde mark | 34 463 000 kr |

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

| | |
|----------|---------------|
| Bostäder | 54 400 000 kr |
| Lokaler | 4 788 000 kr |

Lägenheter är fördelade enligt:

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
| 5 | 7 | 9 | 2 | 1 |

Lokaler i fastigheten:

| Verksamhet | Yta | Löptid |
|--------------|--------|------------|
| Frisörsalong | 77 kvm | 2018-12-31 |
| Nagelsalong | 52 kvm | 2018-09-30 |
| Restaurang | 78 kvm | 2019-09-30 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fuktsanering utförts i bottenplanet. Väggar i pannrum, cykelrum och i St Tropez har sanerats och därefter torkat. Målning påbörjad men ännu ej avslutad.

Tvättstugan har fått ett nytt fläktsystem och är ommålad. Ytterligare sanering av vägg i hårsalongen ska utföras under kommande vår.

Vi har haft problem med stölder i soprummet och trapphusen (ozonfläkt och brandsläckare stulna)
Polisanmält - ingen åtgärd.

Dörr mot gatan kan behöva ersättas.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd i december. Resultat beräknas komma i januari och därefter ställningstagande till eventuella åtgärder.

Staketet på gården mot Kometen är nytt. Dörr till Kometen kommer att bytas.

Verksamheten i restauranglokalen har upphört och därmed har också lukt- problemen försvunnit.
Lokalen står för närvarande tom men vi får in hyra som tidigare.

Nagelmästarna fortsätter som tidigare.

St Tropez har bytt ägare men verksamheten fortsätter som tidigare.

Medlemsinformation

| | |
|--|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 34 |
| Antal tillkommande medlemmar | 3 |
| Antal avgående medlemmar | 3 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 34 |

Under året har 2 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

| | 2017 | 2018 |
|---|---------------|----------------|
| | <u>Utfall</u> | <u>Prognos</u> |
| IB Likvida medel | 1205 | 1483 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelsen intäkter | 1 769 | 1 759 |
| Ökning förutbetalda kostnader | -9 | 0 |
| Summa inbetalningar | 1 760 | 1 759 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar | -1 378 | -1 583 |
| Ökning upplupna kostnader | -47 | 0 |
| Amortering lån | -57 | 0 |
| Summa utbetalningar | -1 482 | -1 583 |
| | 0 | 0 |
| Förändring under året | 278 | 176 |
| Utgående balans likvida medel | 1 483 | 1 659 |

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 240 000 kr enligt underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

| | |
|----------------------|------------|
| Anders Lindhagen | Ordförande |
| Amar Hadzic | Ledamot |
| Carl Johan Ljungblad | Ledamot |
| Lennart Bengtsson | Ledamot |
| Veronika Strand | Suppleant |

Valberedning

Marie Sjögren
Ralph Andersson

Revisor

Xuan Tu

Auktoriserad revisor

A2 Revision i Göteborg AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-18.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång uppgick till 683 kr/kvm.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1315 kr.

Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentar

Föreningens ekonomi är stabil och styrelsen ser inga stora bekymmer här.

Flerårsöversikt

| | | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 1 769 | 1 807 | 1 731 | 1 690 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 38 | 2 | -247 | -76 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | | 683 | 683 | 666 | 647 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | | 9 821 | 9 853 | 9 881 | 9 909 |
| Elkostnader/kvm totalyta | | 19 | 17 | 17 | 20 |
| Vattenkostnader/kvm totalyta | | 27 | 36 | 25 | 62 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | | 95 | 104 | 95 | 93 |
| Soliditet | % | 71,7 | 71,5 | 71,6 | 71,5 |

Förändring i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Förändring under året | Disposition enl stämman | Belopp vid årets utgång |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 45 255 567 | - | - | 45 255 567 |
| Upplåtelseavgifter | 26 662 | - | - | 26 662 |
| Fond för yttre underhåll | <u>425 714</u> | <u>240 000</u> | - | <u>665 714</u> |
| Summa bundet eget kapital | 45 707 943 | 240 000 | 0 | 45 947 943 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -470 834 | -240 000 | 2 410 | -708 424 |
| Årets resultat | <u>2 410</u> | <u>38 081</u> | <u>-2 410</u> | <u>38 081</u> |
| Summa fritt eget kapital | -468 424 | -201 919 | 0 | -670 343 |
| Summa eget kapital | 45 239 519 | 38 081 | 0 | 45 277 600 |

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fond för yttre underhåll | | |
| Vid årets ingång | 425 714 | 342 670 |
| Årets avsättning enligt stadgar | 240 000 | 240 000 |
| Ianspråktagande för årets åtgärder | - | -156 956 |
| Vid årets slut | <u>665 714</u> | <u>425 714</u> |

Resultatdisposition

Förslag till behandling av förlust:

| | |
|--|-----------------|
| Balanserat resultat | -468 424 |
| Årets resultat före förändring av yttre fond | 38 081 |
| Årets avsättning till yttre fond | -240 000 |
| Totalt | <u>-670 343</u> |

Behandlas så att:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>-670 343</u> |
| Totalt | <u>-670 343</u> |

| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 768 555 | 1 807 221 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 768 555 | 1 807 221 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -855 148 | -738 361 |
| Underhållskostnader | 4 | - | -156 956 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -105 460 | -132 384 |
| Personalkostnader | 6 | -999 | - |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 7 | -353 000 | -353 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 314 607 | -1 380 701 |
| Rörelseresultat | | 453 948 | 426 520 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter | | - | 30 |
| Räntekostnader | | -415 867 | -424 140 |
| Summa finansiella poster | | -415 867 | -424 110 |
| Resultat efter finansiella poster | | 38 081 | 2 410 |
| Resultat före skatt | | 38 081 | 2 410 |
| Årets resultat | | <u>38 081</u> | <u>2 410</u> |

0

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 61 170 952 | 61 523 951 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 61 170 952 | 61 523 951 |
| Summa anläggningstillgångar | | 61 170 952 | 61 523 951 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 9 | 49 | 91 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 64 169 | 55 562 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 64 218 | 55 653 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 450 000 | 450 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | 450 000 | 450 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 11 | 1 483 324 | 1 205 301 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 1 483 324 | 1 205 301 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 997 542 | 1 710 954 |
| Summa tillgångar | | 63 168 494 | 63 234 905 |

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatskapital | | 45 255 567 | 45 255 567 |
| Upplåtelseavgift | | 26 662 | 26 662 |
| Fond för yttre underhåll | | 665 714 | 425 714 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 45 947 943 | 45 707 943 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -708 424 | -470 834 |
| Årets resultat | | 38 081 | 2 410 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | -670 343 | -468 424 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital | | 45 277 600 | 45 239 519 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 12 | 17 502 805 | 17 566 805 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa långfristiga skulder | | 17 502 805 | 17 566 805 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 13 | 57 000 | 50 000 |
| Leverantörsskulder | | 87 439 | 95 957 |
| Skatteskulder | | 11 334 | 8 286 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 239 785 | 274 337 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa kortfristiga skulder | | 388 089 | 428 581 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital och skulder | | 63 168 494 | 63 234 905 |
| | | <hr/> | <hr/> |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar
Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 220 858 | 1 220 661 |
| Hysesintäkter bostäder | 94 437 | 94 107 |
| Hysesintäkter lokaler | 460 113 | 483 646 |
| Hysesintäkter övriga objekt | 1 000 | 1 000 |
| Fakturerade kostnader | -7 820 | 7 820 |
| Öresdifferanser | -33 | -13 |
| Summa | <u>1 768 555</u> | <u>1 807 221</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u> |
|------------------------|---|---|
| Fastighetsskötsel | 230 346 | 176 604 |
| Reparationer | 138 689 | 10 108 |
| El | 38 774 | 35 437 |
| Uppvärmning | 196 713 | 216 423 |
| Vatten | 57 133 | 74 702 |
| Sophämtning | 52 066 | 72 704 |
| Övriga driftskostnader | 141 427 | 152 383 |
| Summa | <u>855 148</u> | <u>738 361</u> |

Not 4 Underhållskostnader

| | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u> |
|----------------------------------|---|---|
| Underhåll invändigt | - | 85 475 |
| Underhåll fläktar/installationer | - | 25 481 |
| Underhåll utvändigt | - | 46 000 |
| Summa | 0 | 156 956 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u> |
|--------------------------|---|---|
| Fastighetsavgift | 79 440 | 78 312 |
| Övriga externa kostnader | 26 020 | 54 072 |
| Summa | 105 460 | 132 384 |

Not 6 Personal

| | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u> |
|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 999 | - |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | <u>999</u> | <u>0</u> |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u> |
|-----------|---|---|
| Byggnader | 353 000 | 353 000 |
| Summa | 353 000 | 353 000 |

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 63 047 745 | 63 047 745 |
| Utgående anskaffningsvärde | 63 047 745 | 63 047 745 |
| Ingående avskrivningar | -1 523 793 | -1 170 793 |
| - Årets avskrivningar | -353 000 | -353 000 |
| Utgående avskrivningar | -1 876 793 | -1 523 793 |
| Redovisat värde | 61 170 952 | 61 523 951 |

Not 9 Övriga fordringar

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 49 | 91 |
| Summa | 49 | 91 |



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 30 876 | 20 878 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 24 095 | 23 908 |
| Serviceavtal | - | 1 723 |
| Kabel-TV | 9 198 | 9 053 |
| | <u>64 169</u> | <u>55 562</u> |

Not 11 Kassa och Bank

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto | 1 483 324 | 1 205 301 |
| Summa | 1 483 324 | 1 205 301 |

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Årets amortering | Utg. skuld |
|----------------------------|--------|-------------|----------------|------------------|----------------|
| Stadshypotek AB | 3,43 % | 2018-10-30 | 5 000 000 | - | 5 000 000 |
| Stadshypotek AB | 1,42 % | 2021-10-30 | 4 862 500 | -50 000 | 4 812 500 |
| Stadshypotek AB | 1,63 % | 2022-10-30 | 4 950 000 | - | 4 950 000 |
| Stadshypotek AB | 1,42 % | 2021-12-01 | 700 000 | -7 000 | 693 000 |
| Stadshypotek AB | 1,42 % | 2021-10-30 | 2 104 305 | - | 2 104 305 |
| Avgår nästa års amortering | - | - | <u>-50 000</u> | <u>-</u> | <u>-57 000</u> |
| | | | 17 566 805 | -57 000 | 17 502 805 |

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar) | -57 000 | -50 000 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 134 047 | 169 858 |
| El | 3 744 | 3 138 |
| Värme | 23 047 | 26 281 |
| Vatten | 3 167 | 6 500 |
| Sophämtning | 4 391 | 4 369 |
| Städning | 11 293 | - |
| Extern revisor | 19 000 | 18 750 |
| Räntekostnader | 39 343 | 45 441 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 753 | - |
| Summa | <u>239 785</u> | <u>274 337</u> |

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

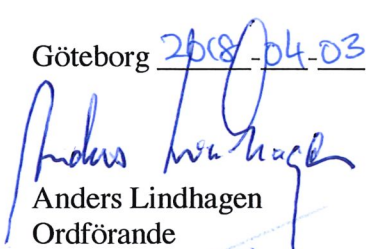
Under 2018 planeras upprustning av fasaden mot gården - enligt underhållsplanen.





Not 16 Ställda säkerheter

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckning | 19 413 000 | 19 413 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>19 413 000</u> | <u>19 413 000</u> |

Göteborg 2018-04-03


Anders Lindhagen
Ordförande


Lennart Bengtsson
Ledamot


Carl Johan Ljungblad
Ledamot


Amar Hadzic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11.

A2 Revision i Göteborg AB


Xuan Tu
Auktoriserad revisor



revision & redovisning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastelholm
Org.nr 769621-9117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastelholm för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-05-08 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

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. Riskerna 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Kastelholm för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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





revision & redovisning

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 revisionssed 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 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 11 april 2018
a2 revision i Göteborg AB

Xuan Tu
Auktoriserad revisor