



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kastanjen 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- 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 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 1943-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2000-09-20 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Södertälje.

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

Styrelsen

Evelina Wernersson	Ordförande
Fredrik Sven Bragge	Ledamot
Michael Lönnqvist	Ledamot

Abraham Ashur Isskander	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Extern revisor	Huvudansvarig Ella Bladh
------------------------------------	----------------	--------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KASTANJEN 3	1943	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

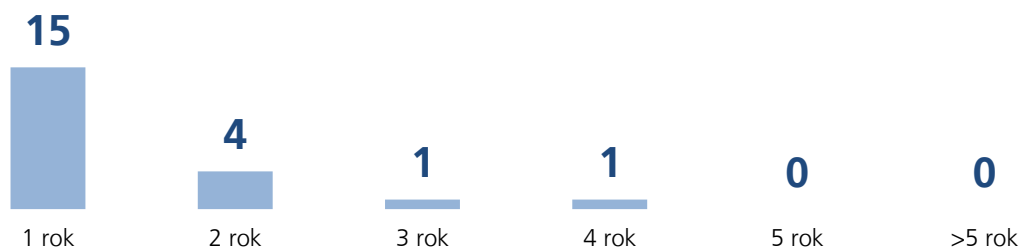
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 876 m², varav 876 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Outhyrd	40 m ²	
Outhyrd	20 m ²	

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2020	Utbyte av torktumlare
Dörr mot innergård	2019	Dörr och dörrkarm är utbytta
Expansionskärlet	2016	
Tvättstuga	2014	Utbyte av maskin
Portar	2014	Nya portstängare, brytskydd och nya kodlås
Tvättstuga	2011	Reparation av torkskåp och den gamla tvättmaskinen
Tvättstuga	2010	Utbyte av maskin samt renovering av befintliga.
Fjärrvärmeanläggning	2008	Fjärrvärmeanläggningen har bytts ut.
Fasadputs	2007	
Fönsterbyte	2005	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning SBC	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning 20/21	Trädgårdsprakt
Städning	SIMH
Tv basutbud	Comhem

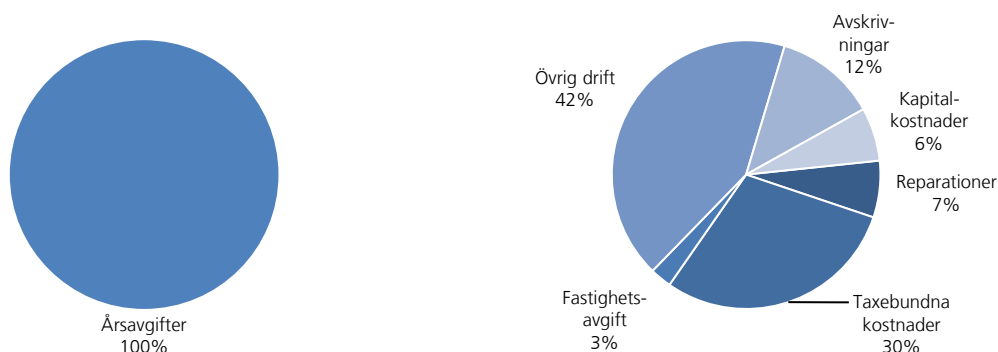
Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen och även negativt eget kapital enligt balansräkningen. Under året har det varit många kostnader som har resulterat i att årets förlust blev högre än styrelsen hade budgeterat. Föreningen har medel för att betala sina skulder. Det finns även ett övertäcke i föreningens fastighet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	527 933	516 970
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	811 956	811 956
Finansiella intäkter	8	17
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 768
	811 964	815 741
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	875 896	701 966
Finansiella kostnader	68 974	69 948
Minskning av långfristiga skulder	32 760	31 922
Minskning av kortfristiga skulder	25 794	942
	1 003 424	804 778
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	336 473	527 933
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-191 460	10 963

*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 1 429 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

Under året har föreningen utfört energideklaration, radonmätning samt OVK besiktning.

Verksamheten och styrelsearbetet har inte påverkats väsentligt av Corona under 2020. Styrelsemöten har kunnat utföras fysiskt med lämpligt avstånd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	927	927	925	900
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 284	3 322	3 358	3 394
Elkostnad/m ² totalyta	28	33	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	210	212	207	208
Vattenkostnad/m ² totalyta	75	75	44	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	80	79	81
Soliditet (%)	-18	-7	-3	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-266	-107	-121	-71
Nettoomsättning (tkr)	812	812	810	788

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 876 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	39 300	0	0	39 300
Upplåtelseavgifter	548 350	0	0	548 350
Fond för yttre underhåll	78 408	28 380	-52 188	102 216
S:a bundet eget kapital	666 058	28 380	-52 188	689 866
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-862 814	-28 380	-54 881	-779 553
Årets resultat	-265 530	-265 530	107 069	-107 069
S:a ansamlad förlust	-1 128 344	-293 910	52 188	-886 622
S:a eget kapital	-462 286	-265 530	0	-196 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-265 530
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-834 434
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 380
summa balanserat resultat	-1 128 344

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 128 344
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	811 956	811 956
Summa rörelseintäkter		811 956	811 956
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-583 864	-539 877
Övriga externa kostnader	Not 4	-213 180	-146 713
Personalkostnader	Not 5	-78 852	-15 376
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-132 624	-147 128
Summa rörelsekostnader		-1 008 519	-849 094
RÖRELSERESULTAT		-196 563	-37 138
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 974	-69 948
Summa finansiella poster		-68 966	-69 931
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265 530	-107 069
ÅRETS RESULTAT		-265 530	-107 069

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7, 14	2 221 704	2 354 328
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 221 704	2 354 328
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 300	3 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 300	3 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 225 004	2 357 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	356 376	547 836
Summa kortfristiga fordringar		356 376	547 836
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		356 376	547 836
SUMMA TILLGÅNGAR		2 581 380	2 905 464

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		587 650	587 650
Fond för yttre underhåll	Not 12	78 408	102 216
Summa bundet eget kapital		666 058	689 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-862 814	-779 553
Årets resultat		-265 530	-107 069
Summa fritt eget kapital		-1 128 344	-886 622
SUMMA EGET KAPITAL		-462 286	-196 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	834 749	2 233 904
Summa långfristiga skulder		834 749	2 233 904
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 042 196	675 801
Leverantörsskulder		45 355	66 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	121 366	125 963
Summa kortfristiga skulder		2 208 917	868 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 581 380	2 905 464

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	33 år	33 år
Elanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	Fullt avskriven	25 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	811 925	811 925
Öresutjämning	31	31
	811 956	811 956

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 076	6 427
	Städning entreprenad	41 688	41 308
	OVK Obl. Ventilationskontroll	51 000	0
	Myndighetstillsyn	1 174	19 000
	Serviceavtal	3 125	1 140
		101 063	67 875
	Reparationer		
	Tvättstuga	48 922	1 581
	Källare	0	4 713
	Lås	2 984	0
	VVS	13 995	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 500	0
		73 401	6 294
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	52 188
		0	52 188
	Taxebundna kostnader		
	El	24 706	28 806
	Värme	184 311	185 327
	Vatten	65 403	65 525
	Sophämtning/renhållning	43 212	43 212
		317 632	322 870
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 016	30 492
	Kabel-TV	27 949	27 354
	Bredband	4 424	4 424
		63 389	62 270
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 380	28 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	583 864	539 877
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	3 744
	Juridiska åtgärder	38 219	0
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	60 250	67 375
	Föreningskostnader	438	705
	Styrelseomkostnader	0	2 696
	Fritids- och trivselkostnader	263	665
	Förvaltningsarvode	69 444	68 388
	Administration	1 573	2 715
	Konsultarvode	42 236	0
		213 180	146 713

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	60 000	11 700
	Sociala kostnader	18 852	3 676
		78 852	15 376
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	26 829	26 829
	Förbättringar	105 795	112 993
	Maskiner	0	7 306
		132 624	147 128
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 265 456	5 265 456
	Utgående anskaffningsvärde	5 265 456	5 265 456
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 911 128	-2 771 306
	Årets avskrivningar enligt plan	-132 624	-139 822
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 043 752	-2 911 128
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 221 704	2 354 328
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	91 700	91 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark	3 060 000	3 060 000
		9 460 000	9 460 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 460 000	9 460 000
		9 460 000	9 460 000

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 313	119 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	119 313	119 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-119 313	-112 007
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-119 313	-119 313
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 606	77 606
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 606	77 606
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 606	-77 606
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 606	-77 606
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 300	3 300
		3 300	3 300
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	13 688	13 688
	Skattefordran	6 215	6 215
	Klientmedel hos SBC	336 473	527 933
		356 376	547 836

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	102 216	73 836
	Reservering enligt stadgar	28 380	28 380
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-52 188	0
	Vid årets slut	78 408	102 216

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,610 %	377 274	381 310	2022-04-30
	Handelsbanken	1,550 %	1 101 308	1 113 180	2021-09-01
	Handelsbanken	1,570 %	212 596	216 596	2024-04-30
	Handelsbanken	1,550 %	255 767	258 619	2025-07-30
	Handelsbanken	4,050 %	930 000	940 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 876 945	2 909 705	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 042 196	-675 801	
			834 749	2 233 904	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 713 145 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 278 400	3 278 400

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	9 882	10 119
	Avgifter och hyror	72 058	76 418
		121 366	125 963

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SÖDERTÄLJE den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Evelina Wernersson
Ordförande

Fredrik Sven Bragge
Ledamot

Michael Lönnqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-06-28 18:56:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KASTANJEN 3 715600-0387 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-06-28 12:22:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVELINA WERNERSSON

Datum

Evelina Wernersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-06-28 16:22:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredrik Sven Bragge

Datum

Fredrik Bragge

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-06-28 17:27:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL LÖNNQVIST

Datum

Michael Lönnqvist

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3, org.nr 715600-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3 för år 2020.

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 2020 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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 Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3 för år 2020 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.



Anmärkningar

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi göra följande anmärkningar:

Styrelsen har under räkenskapsåret 2020 inte kallat till ordinarie föreningsstämma inom den tid som anges i stadgarna avseende räkenskapsåret 2019.

Som framgår av årsredovisningens balansräkning redovisar föreningen ett negativt eget kapital. Som styrelsen skriver i förvaltningsberättelsen på sidan 3 under rubriken "Föreningens ekonomi" har föreningen medel för att betala sina skulder. Det finns även ett övervärde i föreningens fastighet.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2021-06-28 19:01:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se