



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Kastanjen i Perstorp

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Kastanjen i Perstorp får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Perstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1946 på fastigheten Kastanjen 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Torggatan 11 A-C och 13 A-B i Perstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	1	43
2	23	1 242
3	7	529
	<b>31</b>	<b>1 814</b>

Garage	12
Parkeringsplatser	6

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-30, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Christoffer Larsson	ordförande	vald till 2022
Gunilla Andersson	vice ordförande	vald till 2022
Tommie Palmblad	sekreterare	vald till 2023
Marko Lapadatovic	styrelseledamot	vald till 2023
Bernt Malmlöf	styrelsesuppleant	vald till 2023
Per-Olof Hornling	styrelsesuppleant	vald till 2022
Anette Nilsson	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Anette Johansson med Bernt Malmlöf som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Styrelsen med ordförande som sammankallande.

AO



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Perstorps Fjärrvärme	uppvärmning med fjärrvärme
Telenor	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.  
OVK, obligatorisk ventilationsbesiktning, utfört år 2020.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 24 september 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll


Under året har föreningen genomfört följande underhåll:

- Postfack.
- Säkerhetsdörrar i källaren.
- Algmedel tak.

De senaste åren har följande större underhållsåtgärder och investeringar gjorts på fastigheten:

- Ombyggnad av hela fastigheten utfört år 1984.
- Sammanslagning av lägenheter utfört år 2004.
- Renovering av balkonger utfört år 2010.
- Installation av fiber utfört år 2020.

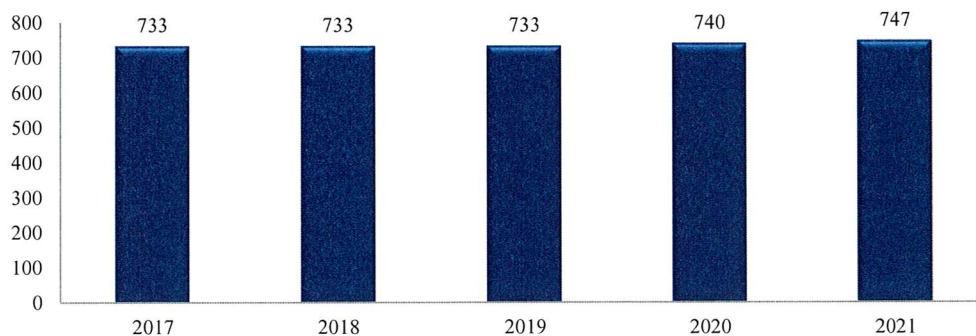
Under år 2022 planerar styrelsen följande underhåll:

- Måla trapphus.
- Laga grunden. 

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 747 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 108 619 kr. Under året har föreningen amorterat 170 062 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 12 år.

Under året har en vattenskada skett i fastigheten och försäkringsärendet kostade föreningen 298 tkr.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	33
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

Under året har, baserat på kontraktsdatum, nio bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fyra bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 417	1 397	1 381	1 381
Resultat efter finansiella poster, tkr	-422	63	373	253
Eget kapital, tkr	2 557	2 979	2 917	2 544
Taxeringsvärde, tkr	10 893	10 893	10 893	6 693
-varav byggnad, tkr	8 707	8 707	8 707	5 487
Soliditet, %	51%	53%	52%	47%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	747	740	733	733
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 162	1 256	1 351	1 446
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15	15	16	17
Räntekänslighet, %	2%	2%	2%	2%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	19%	21%	22%	39%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	87	87	87	89
Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta	-5	202	292	285
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	235	221	206	201

Ar

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 330	15 000	1 199 560	1 672 717	62 654	2 979 261
Balanseras i ny räkning				62 654	-62 654	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			73 000	-73 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-256 869	256 869		0
Årets resultat					-422 100	-422 100
Belopp vid årets utgång	29 330	15 000	1 015 691	1 919 240	-422 100	2 557 161

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 735 371
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-73 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	256 869
Årets resultat	-422 100
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 497 140</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	1 497 140
-------------------------	-----------

A0



<b>Resultaträkning</b>		<b>Not 1</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2		1 417 256	1 396 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3		13 175	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>			<b>1 430 431</b>	<b>1 396 716</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4		-1 307 128	-843 136
Underhåll enligt plan	Not 5		-256 869	-147 316
Övriga externa kostnader	Not 6		-33 261	-33 969
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-72 351	-125 196
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-156 923	-156 923
<b>Summa rörelsekostnader</b>			<b>-1 826 532</b>	<b>-1 306 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>-396 101</b>	<b>90 176</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			1 298	2 185
Räntekostnader och liknande resultatposter			-27 297	-29 707
<b>Summa finansiella poster</b>			<b>-25 999</b>	<b>-27 522</b>
<b>Årets resultat</b>			<b>-422 100</b>	<b>62 654</b>

A0

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 4 069 211 4 226 135*Summa materiella anläggningstillgångar* 4 069 211 4 226 135*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500*Summa finansiella anläggningstillgångar* 500 500**Summa anläggningstillgångar** **4 069 711** **4 226 635****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

1 040 3 092

Avräkningskonto HSB

33 644 32 128

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 7 184 4 012

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 81 746 15 642*Summa kortfristiga fordringar* 123 614 54 874*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 400 000*Summa kortfristiga placeringar* 0 400 000*Kassa och bank*

Bank

Not 14 808 848 907 993*Summa kassa och bank* 808 848 907 993**Summa omsättningstillgångar** **932 462** **1 362 867****Summa tillgångar** **5 002 173** **5 589 502** *AD*



**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	29 330	29 330
Upplåtelseavgifter	15 000	15 000
Fond för yttre underhåll	1 015 691	1 199 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 060 021</b>	<b>1 243 890</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 919 240	1 672 717
Årets resultat	-422 100	62 654
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 497 140</b>	<b>1 735 371</b>

**Summa eget kapital****2 557 161** **2 979 261****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 940 699	1 484 266
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 940 699</b>	<b>1 484 266</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		167 920	794 415
Medlemmarnas inre fond	Not 16	48 797	56 000
Leverantörsskulder		84 307	95 552
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 909	16 636
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	961	5 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	195 419	157 841
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>504 313</b>	<b>1 125 975</b>

**Summa skulder****2 445 012** **2 610 241****Summa eget kapital och skulder****5 002 173** **5 589 502** *Ac*





Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	-396 101	90 176
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	156 923	156 923
	-239 177	247 099
Erhållen ränta	1 298	2 287
Erlagd ränta	-27 297	-29 753
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>-265 176</b>	<b>219 633</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 224	5 918
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-621 662	40 493
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-954 063</b>	<b>266 044</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	456 433	-172 204
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>456 433</b>	<b>-172 204</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-497 630</b>	<b>93 840</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 340 121	1 246 281
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	842 492	1 340 121
	<b>-497 630</b>	<b>93 840</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

A0

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivningsperioder**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

5 693 Tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

AO



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 355 808	1 342 368
	Hysesintäkt garage och bilplatser	43 150	41 050
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 928	6 698
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 370	6 600
		<u>1 417 256</u>	<u>1 396 716</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ovrigt	13 175	0
		<u>13 175</u>	<u>0</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-394 464	-56 905
	El	-72 123	-39 901
	Uppvärmning	-218 085	-233 141
	Vatten	-135 701	-128 697
	Renhållning	-57 162	-60 032
	TV, bredband, iptelefoni	-100 320	-42 316
	Förvaltningskostnader	-274 620	-227 675
	Försäkringar	-19 451	-19 044
	Fastighetskatt	-34 457	-34 457
	Övriga driftskostnader	-746	-968
		<u>-1 307 128</u>	<u>-843 136</u>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	0	-37 688
	Underhåll installationer	0	-62 978
	Underhåll huskropp utvändigt	-147 180	0
	Underhåll övrigt	-109 689	-46 650
		<u>-256 869</u>	<u>-147 316</u>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-10 275	-9 900
	Övriga förvaltningskostnader	-1 005	-2 204
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 681	-6 459
	Kontorsutrustning och -material	0	-232
	Konsulter	0	-4 875
	Medlemsavgifter HSB	-10 300	-10 300
		<u>-33 261</u>	<u>-33 969</u>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda har varit 0	0	0
	Arvode till styrelsen	-12 800	-11 300
	Löner för anställda	-24 283	-65 235
	Vicevärdsarvode	-14 740	-16 080
	Övriga personalkostnader	0	-1 295
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-17 528	-28 286
		<u>-72 351</u>	<u>-125 196</u>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-156 923	-156 923
		<u>-156 923</u>	<u>-156 923</u>

A0



**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Utrangering av balkonger har skett under år 2010 med 233 800 kr.

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065.

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.vär	nedskrivning			2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	8 962 302	-4 748 167	-156 923	1946-2065	4 057 212
Ursprunglig mark	12 000				12 000
<b>Byggnader</b>	<b>8 974 302</b>	<b>-4 748 167</b>	<b>-156 923</b>		<b>4 069 212</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader			8 962 302		8 962 302
Ingående anskaffningsvärde mark			12 000		12 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>8 974 302</b>		<b>8 974 302</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader			-4 748 167		-4 591 244
Årets avskrivningar byggnader			-156 923		-156 923
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			<b>-4 905 090</b>		<b>-4 748 167</b>

**Utgående redovisat värde**

			<b>4 069 212</b>		<b>4 226 135</b>
Redovisade värden byggnader			4 057 211		4 214 135
Redovisade värden mark			12 000		12 000

**Fastighetsbeteckning: Kastanjen 14**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	8 600 000	2 039 000	10 639 000	10 639 000
Lokaler		107 000	147 000	254 000	254 000
		<b>8 707 000</b>	<b>2 186 000</b>	<b>10 893 000</b>	<b>10 893 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 792 000	7 792 000
varav i eget förvar	-2 893 500	-2 893 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 898 500</b>	<b>4 898 500</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	7 184	4 012
	<b>7 184</b>	<b>4 012</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	4 881	4 807
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 673	10 579
Upplupna ränteintäkter	0	256
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 192	0
	<b>81 746</b>	<b>15 642</b>

A0

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

Placering HSB 3 mån	0	400 000
	<u>0</u>	<u>400 000</u>

**Not 14 Bank**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	808 848	907 993
	<u>808 848</u>	<u>907 993</u>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,20%	2025-06-30	1 484 266	102 200
Stadshypotek AB	1,12%	2025-06-01	624 353	65 720
			<u>2 108 619</u>	<u>167 920</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 940 699

Nästa års amortering av långfristig skuld 167 920

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 167 920

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 671 680

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 269 019

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	56 000	63 627
Uttag	-7 204	-7 627
	<u>48 797</u>	<u>56 000</u>

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	6 909	16 636
	<u>6 909</u>	<u>16 636</u>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	225	2 628
Arbetsgivaravgifter	236	2 752
Övriga kortfristiga skulder	500	150
	<u>961</u>	<u>5 530</u>

AO

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 276	32 108
Upplupna räntekostnader	1 484	1 586
Upplupen revision	10 200	9 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	108 085	94 276
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 374	20 071
	<u>195 419</u>	<u>157 841</u>

Perstorp 17,3 2022  
Christoffer Larsson  
Gunilla Andersson  
Marko Lapadatovic  
Tommie Palmblad

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-24

  
Anette Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

  
Alexandra OngBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kastanjen i Perstorp, org.nr. 737600-0787

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kastanjen i Perstorp för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

AD

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kastanjen i Perstorp för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 räkenskaper. 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.

Perstorp den 24/3 2022



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.