

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kastanjen i Perstorp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kastanjen i Perstorp med säte i Perstorp org.nr. 737600-0787 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Kastanjen 14 i Perstorp kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Kastanjen 14 | 1944-01-01 | 1946 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 31 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1814 |
| 12 | garageplatser | 164 |
| 7 | p-platser | 0 |
| Totalt 50 objekt | | 1978 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 23 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---------------------|------------|
| Christoffer Larsson | Ordförande |
| Tommie Palmblad | Ledamot |
| Gunilla Andersson | Ledamot |
| Marko Lapadatovic | Ledamot |
| Bernt Malmlöf | Suppleant |
| Per-Olov Hornling | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommie Palmblad, Marko Lapadatovic samt Bernt Malmlöf.

As

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tommie Palmblad, Gunilla Andersson, Marko Lapadatovic, Christoffer Larsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Anette Johansson med Bernt Malmlöf som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Christoffer Larsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-08-26.

Under året har föreningen genomfört följande underhåll

Gjort vid avloppsläcka, källare i hus 11.

Belysning soprum.

Städning och rensning av källarförråd och utrymmen.

Satt upp betongsuggor vid infarter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|-------------------------------|
| 1984 | Ombyggnad av hela fastigheten |
| 2004 | Sammanlagning av lägenheter |
| 2010 | Renovering av balkonger |
| 2020 | Installation av fiber |

As

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: -

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2023 | Måla trapphus |
| 2023 | Laga och måla husgrund |
| 2023 | Besiktiga och ev byta avlopp under mark |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 347 | -5 | 202 | 292 | 285 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 070 | 1 162 | 1 256 | 1 351 | 1 446 |
| Räntekänslighet, % | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 235 | 235 | 221 | 206 | 201 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 527 | 721 | 465 | 388 | 392 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 785 | 747 | 740 | 733 | 733 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 947 | 789 | 770 | 761 | 763 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 480 | 1 417 | 1 397 | 1 381 | 1 381 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 169 | -422 | 63 | 373 | 253 |
| Soliditet, % | 55 | 51 | 53 | 52 | 47 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

AC

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|-------------------------|---|------------------------|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 29 330 | 0 | 0 | 29 330 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 15 000 | 0 | 0 | 15 000 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 015 691 | 0 | -215 530 | 800 161 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 060 021 | 0 | -215 530 | 844 491 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 919 240 | -422 100 | 215 530 | 1 712 670 |
| Årets resultat, kr | -422 100 | 422 100 | -168 510 | 168 510 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 497 140 | 0 | 47 020 | 1 881 180 |
| S:a eget kapital, kr | 2 557 161 | 0 | -168 510 | 2 725 671 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 000 kr samt ianspråktagande skett med 304 530 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 497 140 |
| Årets resultat, kr | 168 510 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -89 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 304 530 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 881 180 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 881 180 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

AD

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 480 170 | 1 417 256 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 237 746 | 13 175 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 1 717 916 | 1 430 431 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -955 393 | -1 307 128 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -304 530 | -256 869 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -28 978 | -33 261 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -77 658 | -72 351 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -156 923 | -156 923 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -1 523 482 | -1 826 532 |
| RÖRELSERESULTAT | | 194 434 | -396 101 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 68 | 1 298 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -25 992 | -27 297 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -25 924 | -25 999 |
| ÅRETS RESULTAT | | 168 510 | -422 100 |

A0

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|-------------------------|----------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 3 912 288 | 4 069 211 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>3 912 288</u> | <u>4 069 211</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>3 912 788</u> | <u>4 069 711</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 25 060 | 1 040 |
| Avräkningskonto HSB | | 33 644 | 33 644 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 7 218 | 7 184 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 13 846 | 81 746 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>79 768</u> | <u>123 614</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 13 | 945 786 | 808 848 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>945 786</u> | <u>808 848</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 025 554</u> | <u>932 462</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>4 938 342</u> | <u>5 002 173</u> AD |

BALANSRÄKNING

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 29 330 | 29 330 | |
| Upplåtelseavgifter | 15 000 | 15 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 800 161 | 1 015 691 | |
| Summa bundet eget kapital | 844 491 | 1 060 021 | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 1 712 670 | 1 919 240 | |
| Årets resultat | 168 510 | -422 100 | |
| Summa fritt eget kapital | 1 881 180 | 1 497 140 | |
| Summa eget kapital | 2 725 671 | 2 557 161 | |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 772 779 | 1 940 699 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 772 779 | 1 940 699 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 167 920 | 167 920 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 15 | 36 641 | 48 797 |
| Leverantörsskulder | | 39 813 | 84 307 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 7 020 | 6 909 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 461 | 961 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 188 037 | 195 419 |
| Summa kortfristiga skulder | | 439 891 | 504 313 |
| Summa skulder | | 2 212 670 | 2 445 012 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 4 938 342 | 5 002 173 | |

At

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 194 434 | -396 101 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 156 923 | 156 923 |
| | <u>351 357</u> | <u>-239 177</u> |
| Erhållen ränta | 68 | 1 554 |
| Erlagd ränta | -26 094 | -27 399 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>325 331</u> | <u>-265 022</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 43 846 | -67 480 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -64 319 | 4 935 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>304 858</u> | <u>-327 568</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -167 920 | -170 062 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-167 920</u> | <u>-170 062</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 136 938 | -497 630 |
| Likvida medel vid årets början | 842 492 | 1 340 121 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>979 430</u> | <u>842 492</u> |
| | 136 938 | -497 630 |

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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. *Ad*

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 423 560 | 1 355 808 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 48 900 | 43 150 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 4 818 | 5 928 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 2 892 | 12 370 |
| | <u>1 480 170</u> | <u>1 417 256</u> |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 237 563 | 0 |
| Övrigt | 183 | 13 175 |
| | <u>237 746</u> | <u>13 175</u> |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -66 564 | -394 464 |
| El | -48 540 | -72 123 |
| Uppvärmning | -239 758 | -218 085 |
| Vatten | -138 763 | -135 701 |
| Renhållning | -61 587 | -57 162 |
| TV, bredband, iptelefoni | -103 991 | -100 320 |
| Förvaltningskostnader | -233 049 | -274 620 |
| Försäkringar | -20 425 | -19 451 |
| Fastighetskatt | -41 758 | -34 457 |
| Övriga driftskostnader | -958 | -746 |
| | <u>-955 393</u> | <u>-1 307 128</u> |
| I kostnaderna för el under 2021 ligger även kostnader för värme i december 2021. | | |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll tvättstuga | -99 489 | 0 |
| Underhåll installationer | -205 041 | 0 |
| Underhåll huskropp utvändigt | 0 | -147 180 |
| Underhåll övrigt | 0 | -109 689 |
| | <u>-304 530</u> | <u>-256 869</u> |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -10 775 | -10 275 |
| Övriga förvaltningskostnader | -1 009 | -1 005 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -4 101 | -11 681 |
| Medlemsavgifter HSB | -10 300 | -10 300 |
| Stämma och styrelse | -2 794 | 0 |
| | <u>-28 978</u> | <u>-33 261</u> |
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Föreningen har ingen anställd. | | |
| Arvode till styrelsen | -13 900 | -12 800 |
| Löner för anställda | -21 915 | -24 283 |
| Vicevärdarvode | -8 040 | -14 740 |
| Övriga arvoden | -12 375 | 0 |
| Revisionsarvode | -3 300 | -3 000 |
| Sociala avgifter | -18 128 | -17 528 |
| | <u>-77 658</u> | <u>-72 351</u> |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -156 923 | -156 923 |
| | <u>-156 923</u> | <u>-156 923</u> |

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 8 962 302 | 8 962 302 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 12 000 | 12 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 974 302 | 8 974 302 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -4 905 091 | -4 748 167 |
| Årets avskrivningar byggnader | -156 923 | -156 923 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -5 062 014 | -4 905 091 |

Utgående redovisat värde

3 912 288 4 069 211

| | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader | 3 900 288 | 4 057 211 |
| Redovisade värden mark | 12 000 | 12 000 |

Fastighetsbeteckning: Kastanjen 14

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1981 | 10 800 000 | 2 266 000 | 13 066 000 | 10 639 000 |
| Lokaler | | 109 000 | 147 000 | 256 000 | 254 000 |
| | | 10 909 000 | 2 413 000 | 13 322 000 | 10 893 000 |

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 898 500 | 4 898 500 |
| varav i eget förvar | 2 893 500 | 2 893 500 |
| Summa ställda säkerheter | 7 792 000 | 7 792 000 |

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 7 218 | 7 184 |
| | 7 218 | 7 184 |

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring | 5 181 | 4 881 |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 8 665 | 8 673 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 68 192 |
| | 13 846 | 81 746 |

Not 13 BANK

| | | |
|------------------|----------------|----------------|
| Sparbanken Skåne | 945 786 | 808 848 |
| | 945 786 | 808 848 |

A0

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,20% | 2025-06-30 | 1 382 066 | 102 200 |
| Stadshypotek AB | 1,12% | 2025-06-01 | 558 633 | 65 720 |
| | | | 1 940 699 | 167 920 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 1 772 779 |
| 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 | | | | 1,18% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 671 680 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 1 101 099 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | | | | 0 |

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 48 797 | 56 000 |
| Uttag | -12 156 | -7 204 |
| | 36 641 | 48 797 |

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 7 020 | 6 909 |
| | 7 020 | 6 909 |

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Personalens källskatt | 225 | 225 |
| Arbetsgivaravgifter | 236 | 236 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 500 |
| | 461 | 961 |

As

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 36 541 | 37 276 |
| Upplupna räntekostnader | 1 382 | 1 484 |
| Upplupen revision | 10 600 | 10 200 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 118 224 | 108 085 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 290 | 38 374 |
| | 188 037 | 195 419 |

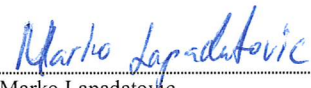
Perstorp 2023-03-11



Christoffer Larsson



Gunilla Andersson



Marko Lapadatovic



Tommie Palmblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11


Anette Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision 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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

AB

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Perstorp den 11/4- 2023

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.