

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

BRF Kastanjen 1-5
Org nr: 725000-3576



MM

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



MM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Kastanjen 1-5 upprättar årsredovisning
för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-09.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år bland annat p g a lägre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 507 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -120 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 1-5 i Norrköpings kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 137 lägenheter samt 6 lokaler samt 38 parkeringsplatser. Under 2013/2014 har ytterligare 23 parkeringsplatser uppförts. Byggnaderna är uppförda 1943-1948. Fastighetens adress är Hagagatan 44, 46, 48, 50 och Blommelundsgatan 1-5 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k. kokvrå, matvrå	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
61	56	16	3	1	137

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
6	62

Bostäder bostadsrätt 6 789 m²

Total lokalarea 167 m²

Årets taxeringsvärde	83 654 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 654 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,71 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 469 tkr och planerat underhåll för 953 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 12 711 tkr för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 504 tkr enligt föreningens stadgar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstugor	2010/2011	
Elinstallationer	2012/2013	
Målning	2015/2016	
Tvättstugeutrustning	2015/2016	
Omläggning tak	2015/2016	
Installation av ny torktumlare	2016/2017	
Omdragning av värme, vatten, avlopp	2016/2017	
Omläggning tak	2016/2017	
Omläggning av tak	2019/2020	
Tvättstugeutrustning	2019/2020	
Bostäder	2020/2021	
Torktumlare	2020/2021	
Byte expansionskärl	2020/2021	
Kärlskåp	2021/2022	
Bastu	2021/2022	
Stolpbelysning	2021/2022	
Ledarmaturer trapphus	2021/2022	
Värme, och hetvattenväxlar	2021/2022	
Låssystem	2021/2022	
Omläggning av tak	2021/2022	
Markytor	2021/2022	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Kärlskåp	213 204
Markarbeten, utemiljö	320 399
Markarbeten, utemiljö	145 285
Installation armaturer	9 550
Stamspolning	225 000
Tak	40 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takavvattning	2023/2024	162 tkr
Takfot, målning	2023/2024	23 tkr
Skärmtak plåt	2023/2024	19 tkr
Vindskivor målning	2023/2024	2 tkr
Träpanel, målning	2023/2024	12 tkr
Träpanel, byte	2023/2024	29 tkr
Balkongplatta, renovering	2023/2024	285 tkr
Träfönster, målning	2023/2024	19 tkr
Fasadställning	2023/2024	0,3 tkr
Skylift	2023/2024	154 tkr
Byte glödljusarmaturer	2023/2024	1 tkr
Betongtrappor	2023/2024	2 tkr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen installerat laddstolpar som är upptaget som en investering och skrivs av på 10 år.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Granlund	Ordförande	2024
Hans Andersson	Vice ordförande	2023
Gunnel Gundadotter	Sekreterare	2024
Johan Eriksson	Ledamot	2023
Ulf Koistinen	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Sundstedt	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Eva Svensson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Leif Johansson

Valberedning

Christian Carlstedt
 Monna Nyberg

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 163 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5%

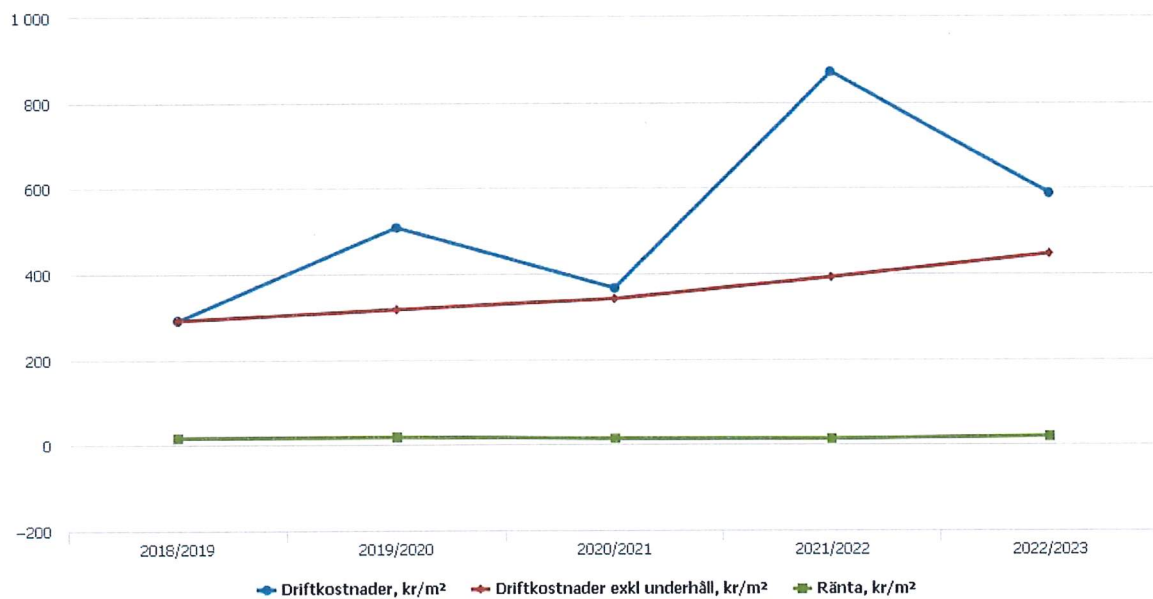
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 216	4 206	4 335	4 346	4 353
Resultat efter finansiella poster	-626	-2 565	909	-131	1 043
Balansomslutning	16 968	20 635	24 300	23 991	24 297
Soliditet %	65	57	59	56	55
Likviditet %	192	103	215	783	903
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	615	615	615	615	615
Driftkostnader, kr/m ²	587	871	366	508	291
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	446	391	341	317	291
Ränta, kr/m ²	19	13	14	18	16
Underhållsfond, kr/m ²	979	1 045	1 443	1 387	1 497
Lån, kr/m ²	735	1 163	1 379	1 433	1 488



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	124 830	7 096 390	7 010 661	-2 564 880
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 564 880	2 564 880
Reservering underhållsfond		504 000	-504 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-953 438	953 438	
Årets resultat				-626 349
Vid årets slut	124 830	6 646 952	4 895 219	-626 349

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 445 781
Årets resultat	-626 349
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-504 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	953 438
Summa	4 268 870

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 268 870**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 215 834	4 205 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	410 569	301 518
Summa rörelseintäkter		4 626 403	4 507 383
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 984 288	-5 915 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 533	-308 432
Personalkostnader	Not 6	-367 440	-281 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-506 620	-504 961
Summa rörelsekostnader		-5 203 881	-7 010 770
Rörelseresultat		-577 478	-2 503 387
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	78 920	26 943
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 791	-88 436
Summa finansiella poster		-48 871	-61 493
Resultat efter finansiella poster		-626 349	-2 564 880
Årets resultat		-626 349	-2 564 880

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 213 321	12 718 282
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	197 476	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 410 797	12 718 282
Summa anläggningstillgångar		12 410 797	12 718 282
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		215	213
Övriga fordringar		55 342	8 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	239 890	193 852
Summa kortfristiga fordringar		295 447	202 671
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 262 177	7 713 718
Summa kassa och bank		4 262 177	7 713 718
Summa omsättningstillgångar		4 557 624	7 916 389
Summa tillgångar		16 968 420	20 634 671

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	124 830	124 830	
Fond för yttre underhåll	6 646 952	7 096 390	
Summa bundet eget kapital	6 771 782	7 221 220	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 895 219	7 010 661	
Årets resultat	-626 349	-2 564 880	
Summa fritt eget kapital	4 268 870	4 445 781	
Summa eget kapital	11 040 652	11 667 001	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 553 104	1 256 639
Summa långfristiga skulder		3 553 104	1 256 639
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 439 983	6 637 084
Leverantörsskulder		404 586	131 956
Skatteskulder		19 903	10 313
Övriga skulder	Not 14	23 963	24 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	486 230	906 724
Summa kortfristiga skulder		2 374 665	7 711 031
Summa eget kapital och skulder		16 968 420	20 634 671

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Parkeringsplatser	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 178 196	4 178 196
Hyror, lokaler	30 130	23 038
Hyror, p-platser	0	6 525
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 164	-1 164
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-6 525
Rabatter	0	-2 877
Bränsleavgifter, bostäder	8 672	8 672
Summa nettoomsättning	4 215 834	4 205 865

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	203 856	203 856
Övriga ersättningar	30 257	38 970
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Erhållna statliga bidrag, elstöd	37 609	0
Övriga rörelseintäkter	138 850	58 694
Summa övriga rörelseintäkter	410 569	301 518

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-953 438	-3 262 106
Reparationer	-469 347	-238 303
Självrisk	-65 182	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-217 005	-208 643
Försäkringspremier	-103 155	-73 523
Kabel- och digital-TV	-219 429	-213 774
Obligatoriska besiktningar	-69 000	-1 540
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 113	-12 869
Snö- och halkbekämpning	-13 431	-16 238
Förbrukningsinventarier	-18 189	-90 448
Fordons- och maskinkostnader	-13 190	-15 436
Vatten	-272 266	-315 887
Fastighetsel	-190 055	-169 731
Uppvärmning	-955 067	-882 869
Sophantering och återvinning	-184 949	-181 630
Förvaltningsarvode drift	-239 473	-232 982
Summa driftskostnader	-3 984 288	-5 915 978

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-223 088	-211 609
Arvode, yrkesrevisorer	-29 550	-21 375
Övriga förvaltningskostnader	-22 638	-13 534
Kreditupplysningar	-444	-394
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 419	-43 530
Kontorsmateriel	-19 585	-11 761
Telefon och porto	-4 963	-6 231
Bankkostnader	-5 186	0
Övriga externa kostnader	-9 660	0
Summa övriga externa kostnader	-345 533	-308 432

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-193 776	-196 062
Styrelsearvoden	-70 561	-66 825
Sammanträdesarvoden	-47 433	8 587
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 504	-3 000
Pensionskostnader	-5 581	15 944
Övriga personalkostnader	-1 200	0
Sociala kostnader	-39 385	-40 044
Summa personalkostnader	-367 440	-281 399

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-468 488	-468 488
Avskrivning Markanläggningar	-36 473	-36 473
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 659	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-506 620	-504 961

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 601	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	75 030	26 846
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	107	93
Övriga ränteintäkter	182	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	78 920	26 943

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 142 209	25 142 209
Mark	137 991	137 991
Standardförbättringar	4 763 000	4 763 000
Markanläggning	729 450	729 450
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 772 650	30 772 650

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-12 963 124	-12 494 636
Standardförbättringar	-4 763 000	-4 763 000
Markanläggningar	-328 244	-291 771
	-18 054 368	-17 549 407

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-468 488	-468 488
Årets avskrivning markanläggningar	-36 473	-36 473
	-504 960	-504 961

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 559 328	-18 054 368
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	12 213 321	12 718 282
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	11 710 597	12 179 085
Mark	137 991	137 991
Markanläggningar	364 733	401 206

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Maskiner	234 370	234 370
Inventarier och verktyg	47 400	47 400
	281 770	281 770
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg, laddstolpar	199 135	0
	199 135	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	480 905	281 770
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-234 370	-234 370
Inventarier och verktyg	-47 400	-47 400
	-281 770	-281 770
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg, laddstolpar	-1 659	0
	-1 659	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-283 429	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	197 476	0
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg, laddstolpar	197 476	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	42 836	12 576
Förutbetalda försäkringspremier	86 439	73 195
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 923	53 747
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 692	54 334
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 890	193 852

Not 12 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	2 449	2 519
Bankmedel	3 914 208	6 864 262
Transaktionskonto	345 520	846 938
Summa kassa och bank	4 262 177	7 713 718

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	4 993 087	7 893 723
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 127 755	-6 508 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-312 228	-128 884
Långfristig skuld vid årets slut	3 553 104	1 256 639

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,79%	2023-10-30	1 588 408	1 588 408	0
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-03-01	1 385 523	128 884	1 256 639
STADSHYPOTEK	3,79%	2025-12-01	4 919 792	1 183 344	3 736 448
Summa			7 893 723	2 900 636	4 993 087

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 312 228 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 553 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 127 755 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	17 884	17 884
Skuld sociala avgifter och skatter	6 079	7 070
Summa övriga skulder	23 963	24 954

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

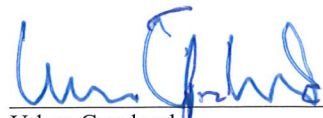
	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	6 400
Upplupna räntekostnader	13 595	8 442
Upplupna elkostnader	12 720	12 651
Upplupna värmekostnader	44 692	37 436
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 280
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 700
Upplupna styrelsearvoden	21 336	21 336
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	447 376
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 850	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	345 037	349 103
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	486 230	906 724

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

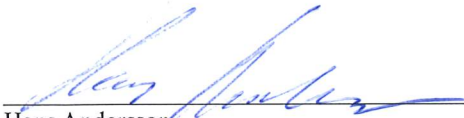
	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	12 367 000	17 515 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2023-09-19
Ort och datum



Urban Granlund



Hans Andersson



Johan Eriksson



Ulf Koistinen



Gunnel Gundadotter

Vår revisionsberättelse har lämnats



KPMG AB
Louise Unoson
Auktoriserad revisor



Eva Svensson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kastanjen 1-5, org. nr 725000-3576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kastanjen 1-5 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kastanjen 1-5 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Revisornas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Norrköping den 25 september 2023

KPMG AB



Louise Unoson

Auktoriserad revisor



Eva Svensson

Förtroendevald revisor