

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Fredrik Sven Bragge	Ordförande
Michael Lönnqvist	Ledamot
William Masri	Ledamot

Evelina Wernersson	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision
---------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KASTANJEN 3	1943	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

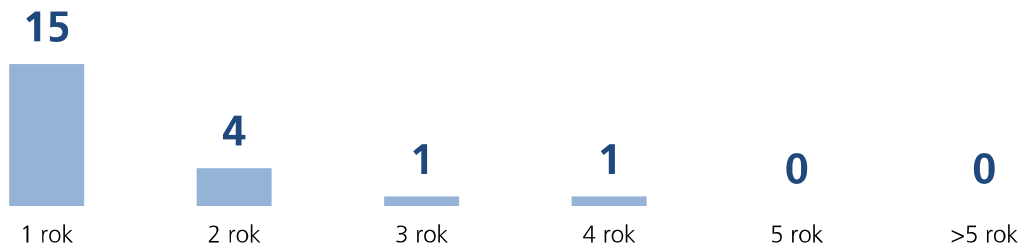
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärd av dörrkarm tillhörande dörr mot innergård	2022	Dörrkarm åtgärdad januari 2022
Tvättstuga	2020	Utbyte av torktumlare
Dörr mot innergård	2019	Dörr och dörrkarm är utbytta
Expansionskärlet	2016	
Portar	2014	Nya portstängare, brytskydd och nya kodlås
Tvättstuga	2014	Utbyte av maskin
Tvättstuga	2011	Reparation av torkskåp och den gamla tvättmaskinen
Tvättstuga	2010	Utbyte av maskin samt renovering av befintliga.
Fjärrvärmeanläggning	2008	Fjärrvärmeanläggningen har bytts ut.
Fasadputs	2007	
Fönsterbyte	2005	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av stuprör	2022	Ordnas under första kvartalet 2022
Stampolning	2023	Ordnas under 2023
OVK besiktning	2026	Ordnas under 2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

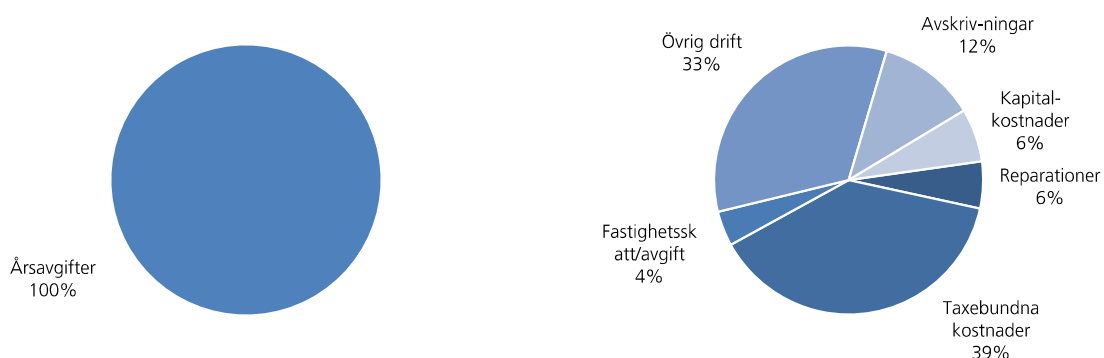
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning SBC	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Zeleno flytt & städ
Tv basutbud	Tele2

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	393 720	336 473
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	813 678	811 956
Finansiella intäkter	1 213	65
Ökning av kortfristiga skulder	0	51 698
	814 892	863 719
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	650 394	707 238
Finansiella kostnader	50 510	66 474
Ökning av kortfristiga fordringar	14 687	0
Minskning av långfristiga skulder	32 760	32 760
Minskning av kortfristiga skulder	58 625	0
	806 977	806 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	401 635	393 720
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	7 915	57 247

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	927	927	927	927
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 209	3 247	3 284	3 322
Elkostnad/m ² totalyta	73	27	28	33
Värmekostnad/m ² totalyta	175	207	210	212
Vattenkostnad/m ² totalyta	75	88	75	75
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	76	79	80
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	21	-94	-266	-107
Nettoomsättning (tkr)	814	812	812	812

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 876 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 300	0	0	39 300
Upplåtelseavgifter	548 350	0	0	548 350
Fond för yttre underhåll	135 168	28 380	0	106 788
S:a bundet eget kapital	722 818	28 380	0	694 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 279 416	-28 380	-94 312	-1 156 724
Årets resultat	20 522	20 522	94 312	-94 312
S:a fritt eget kapital	-1 258 894	-7 858	0	-1 251 036
S:a eget kapital	-536 076	20 522	0	-556 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	20 522
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 251 036
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 380
summa balanserat resultat	-1 258 894

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 258 894
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	813 652	811 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26	0
Summa rörelseintäkter		813 678	811 956
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-494 132	-487 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 984	-141 367
Personalkostnader	Not 6	-37 278	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-93 465	-132 621
Summa rörelsekostnader		-743 859	-839 860
RÖRELSERESULTAT		69 819	-27 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 213	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 510	-66 474
Summa finansiella poster		-49 297	-66 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		20 522	-94 312
ÅRETS RESULTAT		20 522	-94 312

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	1 995 618	2 089 083
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 995 618	2 089 083
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 300	3 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 300	3 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 998 918	2 092 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 699	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	416 526	413 623
Summa kortfristiga fordringar		436 225	413 623
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		436 225	413 623
SUMMA TILLGÅNGAR		2 435 143	2 506 006

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		587 650	587 650
Fond för yttre underhåll	Not 13	135 168	106 788
Summa bundet eget kapital		722 818	694 438
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 279 416	-1 156 724
Årets resultat		20 522	-94 312
Summa fritt eget kapital		-1 258 894	-1 251 036
SUMMA EGET KAPITAL		-536 076	-556 598
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 578 069	2 442 223
Summa långfristiga skulder		2 578 069	2 442 223
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	233 356	401 962
Leverantörsskulder		46 482	79 918
Övriga skulder		0	36 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	113 312	101 649
Summa kortfristiga skulder		393 150	620 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 435 143	2 506 006

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	33 år	33 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	811 925	811 925
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Öresutjämning	36	31
	813 652	811 956

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	26	0
	26	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	14 300	16 407
	Städning entreprenad	26 000	37 091
	Myndighetstillsyn	1 304	1 276
	Förbrukningsmateriel	178	0
	Brandskydd	549	1 795
	Fordon	0	919
		42 331	57 488
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 103	8 876
	Källare	8 375	0
	Entré/trapphus	0	975
	Lås	10 910	5 024
	Elinstallationer	10 170	6 464
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 362	0
		44 920	21 339
	Taxebundna kostnader		
	El	63 663	23 243
	Värme	152 989	181 088
	Vatten	65 554	76 660
	Sophämtning/renhållning	24 431	33 696
		306 636	314 687
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 601	32 206
	Kabel-TV	29 802	28 434
	Bredband	4 424	4 485
		66 827	65 125
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 418	28 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	494 132	487 019
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	1 564
	Tele- och datakommunikation	0	61
	Inkassering avgift/hyra	1 582	926
	Hyresförluster	5	2
	Revisionsarvode extern revisor	0	59 500
	Föreningskostnader	1 981	1 469
	Förvaltningsarvode	72 527	70 956
	Administration	5 201	1 515
	Konsultarvode	0	5 375
	OBS konto	37 375	0
		118 984	141 367

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	60 000
	Sociala kostnader	7 278	18 852
		37 278	78 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	26 829	26 829
	Förbättringar	66 636	105 793
		93 465	132 621
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 265 456	5 265 456
	Utgående anskaffningsvärde	5 265 456	5 265 456
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 176 373	-3 043 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-93 465	-132 621
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 269 838	-3 176 373
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 995 618	2 089 083
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	91 700	91 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark	4 153 000	3 060 000
		12 153 000	9 460 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 153 000	9 460 000
		12 153 000	9 460 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 313	119 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	119 313	119 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-119 313	-119 313
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-119 313	-119 313
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 606	77 606
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 606	77 606
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 606	-77 606
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 606	-77 606
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 300	3 300
		3 300	3 300
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13 714	13 688
	Skattefordran	1 177	6 215
	Klientmedel hos SBC	99 435	222 686
	Räntekonto hos SBC	302 200	171 034
		416 526	413 623

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	106 788	78 408
	Reservering enligt stadgar	28 380	28 380
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	135 168	106 788

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,490 %	369 202	373 238	2024-04-30
	Handelsbanken	1,570 %	1 077 564	1 089 436	2026-09-01
	Handelsbanken	1,570 %	204 596	208 596	2024-04-30
	Handelsbanken	1,550 %	250 063	252 915	2025-07-30
	Handelsbanken	1,940 %	910 000	920 000	2029-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 811 425	2 844 185	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-233 356	-401 962	
			2 578 069	2 442 223	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 647 625 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 278 400	3 278 400

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	7 278	9 426
	Ränta	7 301	5 017
	Avgifter och hyror	68 733	57 206
		113 312	101 649

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Stampsplning och rensning av stuprör kommer att ske under 2023.

Styrelsens underskrifter

Södertälje den / 2023

Fredrik Sven Bragge
Ordförande

Michael Lönnqvist
Ledamot

William Masri
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastanjen 3

Org.nr 715600-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kastanjen 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningens stadgar och Bostadsrättslagen kräver att en årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets slut. Utifrån mina uppgifter hölls inte årsstämman 2022 inom denna tidsperiod.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se