



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kastanjen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kastanjen med säte i Oxelösund org.nr. 719000-0559 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress Frejgatan 2A-4B:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastanjen 8	1959-06-09	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 682
19	p-platser	0
Totalt 71 objekt		2 682

Föreningens lägenheter fördelas på:

20 st 1 rum och kök

25 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maria Eriksson	Ordförande	2023-05-25
Maria Pedersen	Ledamot	2023-05-25
Johan Skeppstedt	Ledamot	2022-05-23
Filip Stoychevski	Ledamot	2023-05-25
Sami Hörkkö	Suppleant	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Pedersen, Johan Skeppstedt, Filip Stoychevski, Sami Hörkkö.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Johan Skeppstedt, Maria Eriksson och Filip Stoychevski.
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Ola Trané hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anja Tallgren (sammanställande) och Helena Honkala, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +22% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-03.

Markarbetet på baksidan som påbörjades år 2022 har slutfört.

OVK besiktningen som påbörjades under år 2022 har slutförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Dörrbyte
1999	Stambyte & renovering av badrum
2004	Balkongrenovering
2005	Bastu och solarium
2006	Byte entrédörr
2007	Renovering tvättstuga
2008	Plantering av häck
2009	Ommålning källare
2011	Husgrund har målats
2012-2013	Dränering husets framsida
2015	Nytt bastuaggregat
2015	Asfaltering av parkeringen
2017	Brandvarnare till alla lägenheter
2017	Leasing nya maskiner tvättstuga
2018	OVK-besiktning
2018	Fasadtvätt och rörspolning
2019	Byte av armatur och låscylindrar
2020	Radonmätning
2020	Underhållsbesiktning
2020	Ny underhållsplan
2021	Markarbete framsida
2021	Installerat radonsug 6 st
2022	Markarbete baksida
2023	OVK-besiktning

Förvaltning

Som fastighetsskötare/vicevärd har HSB skött fastighetsskötseln.

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Oxelö Energi AB	Elavtal och nät
God El	El
Oxelö Energi AB	Fjärrvärme
Oxelö Energi AB	Vatten och sophämtning
ComHem/Tele2	TV och Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
HSB	Fastighetsskötsel

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

Balkongrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	89	41	115	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 467	1 553	1 639	1 725	1 810
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 467	1 553	1 639	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	222	234	215	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	690	660	653	629	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	714	671	669	640	639
Nettoomsättning, tkr	1 882	1 794	1 777	1 715	1 714
Resultat efter finansiella poster, tkr	79	-183	-56	143	43
Soliditet, %	20	18	20	20	18

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	172 800	0	0	172 800
Underhållsfond, kr	28 678	0	109 000	137 678
S:a bundet eget kapital, kr	201 478	0	109 000	310 478
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 013 514	-183 110	-109 000	721 404
Årets resultat, kr	-183 110	183 110	79 076	79 076
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	830 404	0	-29 924	800 480
S:a eget kapital, kr	1 031 882	0	79 076	1 110 958

*Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

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	830 404
Årets resultat, kr	79 076
Reservation till underhållsfond, kr	-109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	800 480

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	800 480

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 882 201	1 793 950
Övriga rörelseintäkter	3	34 083	6 256
Summa rörelseintäkter		1 916 284	1 800 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 301 475	-1 382 864
Övriga externa kostnader	5	-153 252	-127 259
Underhåll enligt plan	6	0	-133 410
Personalkostnader och arvoden	7	-98 582	-80 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 769	-160 769
Summa rörelsekostnader		-1 714 078	-1 884 519
Rörelseresultat		202 206	-84 313
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 328	-98 968
Summa finansiella poster		-123 130	-98 797
Resultat efter finansiella poster		79 076	-183 110
Årets resultat		79 076	-183 110

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 942 889	5 103 658
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	32 969	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 975 858	5 103 658
Summa anläggningstillgångar		4 975 858	5 103 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 124	10 926
Avräkningskonto HSB Södermanland		487 671	390 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	122 178	112 218
Summa kortfristiga fordringar		620 973	513 169
Summa omsättningstillgångar		620 973	513 169
SUMMA TILLGÅNGAR		5 596 831	5 616 827

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		172 800	172 800
Fond för yttre underhåll		137 678	28 678
Summa bundet eget kapital		310 478	201 478
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		721 404	1 013 514
Årets resultat		79 076	-183 110
Summa fritt eget kapital		800 480	830 404
Summa eget kapital		1 110 958	1 031 882
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 704 640	3 861 832
Summa långfristiga skulder		3 704 640	3 861 832
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	230 000	302 808
Leverantörsskulder		161 960	94 971
Aktuella skatteskulder		7 292	5 933
Övriga skulder	15	36 658	38 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	345 323	280 450
Summa kortfristiga skulder		781 233	723 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 596 831	5 616 827

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		79 076	-183 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		160 769	160 769
Resultat efter finansiella poster		239 845	-22 341
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	2 380
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 158	-3 950
Förändring av leverantörsskulder		66 989	-210 448
Förändring av kortfristiga skulder		63 938	31 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		360 614	-203 344
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-32 969	-142 561
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		0	34 886
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 969	-107 675
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-230 000	-230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-230 000	-230 000
Årets kassaflöde		97 645	-541 019
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		390 025	931 044
Likvida medel vid årets slut		487 670	390 025

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 44 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,43 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 737 048 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	1 851 024	1 771 356
Hyror	23 778	17 748
Hysesbortfall	-2 316	-696
Övriga intäkter	9 716	5 542
Summa nettoomsättning	1 882 202	1 793 950

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	6 256
Elstöd	23 770	0
Återbäring Länsförsäkringar	10 313	0
Summa övriga rörelseintäkter	34 083	6 256

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	910
Löpande underhåll	59 972	180 126
Elavgifter	86 785	128 482
Uppvärmningsavgifter	364 163	340 492
Vatten och avlopp	143 769	159 025
Sophämtning	100 502	93 764
Övrig renhållning	0	2 961
Försäkringar	67 775	61 597
Kabel-TV/bredband	114 418	105 440
Fastighetsskötsel	231 304	190 255
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	56 247	56 247
Övriga kostnader	76 540	63 563
Summa driftskostnader	1 301 475	1 382 862

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	16 500	13 425
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	90 908	86 100
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	25 344	6 500
Möteskostnader	3 902	4 993
Överlåtelseavgift	10 500	7 210
Pantförskrivningsavgift	525	966
Kreditupplysning	833	270
Mobiltelefon	2 283	2 159
Inkassokostnader	657	4 837
Summa övriga externa kostnader	153 252	127 260

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	0	133 410
Summa underhåll enligt plan	0	133 410

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Arvode styrelse	71 500	60 200
Övriga arvoden	3 000	1 000
Sociala avgifter	22 082	19 017
Övriga personalkostnader	2 000	0
Summa personalkostnader och arvoden	98 582	80 217

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1968.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 673 395	10 673 395
Ingående värde markanläggningar	543 396	0
Omklassificeringar	0	543 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 216 791	11 216 791
Ingående avskrivningar	-6 113 133	-5 952 364
Årets avskrivningar	-160 769	-160 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 273 902	-6 113 133
Utgående redovisat värde	4 942 889	5 103 658
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 349 000	4 349 000
Totalt taxeringsvärde	18 749 000	18 749 000

Fastighetsbeteckning: Kastanjen 8

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 180	55 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 180	55 180
Ingående avskrivningar enligt plan	-55 180	-55 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 180	-55 180
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	435 721
Årets investeringar	32 969	142 561
Omklassificeringar	0	-578 282
Utgående redovisat värde	32 969	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 178	112 218
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 178	112 218

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	2,58	2025-03-30	2 775 494	2 815 494
Stadshypotek	2,89	2026-04-30	173 838	193 838
Stadshypotek	4,37	2026-09-30	912 500	1 062 500
Stadshypotek	4,28	2027-04-30	72 808	92 808
			3 934 640	4 164 640
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-72 808
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-230 000	-230 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 704 640	3 861 832

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-895 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 809 640

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 399 000	8 399 000
Summa ställda säkerheter	8 399 000	8 399 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	230 000	302 808
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	230 000	302 808

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	9 975	10 275
Lagstadgade sociala avgifter	10 072	10 903
Övriga kortfristiga skulder	0	1 163
Medlemmars reparationsfond/inre fond	16 610	16 610
Summa övriga kortfristiga skulder	36 657	38 951

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	16 610	16 610
Utgående värde	16 610	16 610

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	19 937	24 791
Förutbetalda hyror och avgifter	190 381	150 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 005	104 857
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345 323	280 450

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Kastanjen i Oxelösund med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Maria Eriksson

Maria Pedersen

Johan Skeppstedt

Filip Stoychevski

Min revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen, org.nr. 719000-0559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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 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.

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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kastanjen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:05:19



JOHAN SKEPPSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:17:45



FILIP STOYCHEVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:11:23



MARIA PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:20:07



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 07:48:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kastanjen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 07:49:04



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.