



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Kastanjen nr 4-5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kastanjen 4	1942	Södertälje
Kastanjen 5	1942	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1942

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 1 770 kvm och 4 lokaler om 174 kvm. Byggnadernas totalyta är 2053 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Kristofer Ahlborg	Ordförande
Åsa Berglund	Styrelseledamot
Helene Svedberg Blyberg	Styrelseledamot
Johannes Simon Kristian Söderlund	Suppleant
Martin Thunstam	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2013-2014**
- El- Stambyte - Byte av El stammar
 - Trapphusmålning - Målning av trapphus
 - Byte av Termostater - Byte av alla termostater i föreningen
 - Stambyte - Byte av VVS Stammar
- 2014**
- Fasadrenovering - Lagning av fasad samt målning utvändigt
 - Montering av takstege - Montering av taknock stege för underhållning av fläktar
 - Byte av Balkonger - Borttagning av gamla balkonger och montering av nya
 - Ny tvättmaskin samt torktummlare - Ny Tvättmasin och torktummlare
 - Byte av motor på ventilationsfläktar - Byte av ventilationmotor
- 2015**
- Utbyte av sopkärl - Byte mot nytt sopkärl med lås
- 2016**
- Radonmätning - Mätning av Radonhalter
- 2017**
- Byte av gammal tvättmaskin - Byte av gammal tvättmaskin
 - Rengöring av ventilationskanaler - rengöring av ventilationskanaler (Ofullständig)
- 2018**
- Renovering av Pannrummet - Spackla och måla
- 2020**
- Nya Ytterportar - Nya portar på framsidan samt baksidan
- 2021**
- Renovering av Tvättrum - Renovering av Tvättrumsgolv
 - Gruppanslutning bredband/tv - Gruppanslutning till Telenor. Ingår i Avgiften för medlemmar.
 - Avslutat avtal med Comhem
 - Byte av undercentral - Byte till en modern undercentral för värme
 - Värmeslingor i stuprör och hänggrännor - Värmeslingor för att undvika istappar på baksidan
- 2022**
- Nya parkeringar för boende - Översyn av parkerings ytan på baksidan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter på 5%

Stopp i dagvattenledningarna utanför framsidan gjorde att avrinningen från tvättstugan inte fungerade.

Rörmokare rensade rören och kommunen ska undersöka vidare.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 51 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 628 853	1 549 743	1 557 741	1 554 692
Resultat efter fin. poster	-333 918	-444 953	-521 964	-21 523
Soliditet (%)	20	21	23	25
Yttre fond	60 486	60 486	207 239	146 753
Taxeringsvärde	25 743 000	25 743 000	20 162 000	20 162 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 598	6 701	6 804	6 906
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 689	5 777	5 866	5 954
Sparande per kvm totalyta, kr	7	-41	89	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	46	22	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	177	177	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	55	45	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	289	278	244	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,60	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Ökade kostnader för föreningen tillsammans med höjda räntor har gjort att vi har höjt avgiften med 10% från 240401.

Vi ska även se över hyrorna för våra lokaler vi har för uthyrning samt även se över eventuella extra parkeringar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	85 000	-	-	85 000
Fond, yttre underhåll	60 486	-60 486	60 486	60 486
Uppskrivningsfond	5 255 000	-	-	5 255 000
Reservfond	9 969	-	-	9 969
Balanserat resultat	-1 722 793	-384 467	-60 486	-2 167 746
Årets resultat	-444 953	444 953	-333 918	-333 918
Eget kapital	3 242 709	0	-333 918	2 908 791

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 107 260
Årets resultat	-333 918
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 486
Totalt	-2 501 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 501 664

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 628 853	1 549 743
Övriga rörelseintäkter	3	17 061	-741
Summa rörelseintäkter		1 645 914	1 549 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 109 388	-1 223 740
Övriga externa kostnader	9	-117 633	-115 327
Personalkostnader	10	-80 822	-86 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 884	-361 041
Summa rörelsekostnader		-1 663 727	-1 787 101
RÖRELSERESULTAT		-17 813	-238 099
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		657	648
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-316 762	-207 502
Summa finansiella poster		-316 105	-206 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-333 918	-444 953
ÅRETS RESULTAT		-333 918	-444 953

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	14 692 460	15 048 344
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 692 460	15 048 344
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 692 460	15 048 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 479	17 013
Övriga fordringar	14	132 026	266 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	57 011	37 026
Summa kortfristiga fordringar		209 516	320 163
Kassa och bank			
Kassa och bank		100	100
Summa kassa och bank		100	100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		209 616	320 263
SUMMA TILLGÅNGAR		14 902 076	15 368 607

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 000	85 000
Fond för yttre underhåll		60 486	60 486
Uppskrivningsfond		5 255 000	5 255 000
Reservfond		9 969	9 969
Summa bundet eget kapital		5 410 455	5 410 455
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 167 746	-1 722 793
Årets resultat		-333 918	-444 953
Summa ansamlad förlust		-2 501 664	-2 167 746
SUMMA EGET KAPITAL		2 908 791	3 242 709
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 179 264	8 404 899
Summa långfristiga skulder		9 179 264	8 404 899
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 499 717	3 455 802
Leverantörsskulder		42 685	20 544
Skatteskulder		5 800	3 000
Övriga kortfristiga skulder		6 108	13 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	259 712	228 364
Summa kortfristiga skulder		2 814 022	3 721 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 902 076	15 368 607

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17 813	-238 099
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	355 884	361 041
	338 071	122 942
Erhållen ränta	657	648
Erlagd ränta	-315 924	-204 968
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 804	-81 378
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 194	-18 275
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 269	-43 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 879	-142 848
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-181 720	-181 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-181 720	-181 720
ÅRETS KASSAFLÖDE	-136 841	-324 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	254 039	578 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	117 198	254 039

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Kastanjen nr 4-5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,16 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 537 142	1 475 652
Hysesintäkter lokaler	61 426	52 400
Hysesintäkter p-plats	18 400	0
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	0	0
Andrahandsuthyrning	11 825	21 668
Öres- och kronutjämning	0	23
Summa	1 628 853	1 549 743

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	13 061	0
Övriga intäkter	4 000	-741
Summa	17 061	-741

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	62 799	30 254
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 054	15 839
Städning enligt avtal	36 096	36 096
Brandskydd	0	11 875
Bevakning	14 245	22 956
Myndighetstillsyn	13 113	0
Gårdkostnader	0	80
Gemensamma utrymmen	0	4 400
Snöröjning/sandning	13 634	13 181
Serviceavtal	10 781	8 832
Förbrukningsmaterial	3 095	5 535
Summa	174 815	149 047

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	6 346
Trapphus/port/entr	0	1 481
Dörrar och lås/porttele	1 111	0
VVS	51 456	2 763
Värmeanläggning/undercentral	-2 281	5 653
Ventilation	0	3 229
Elinstallationer	6 936	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 661
Summa	57 222	27 133

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	153 431
Entr/trapphus	0	-0
Summa	0	153 431

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	64 670	94 491
Uppvärmning	381 803	363 013
Vatten	147 465	112 327
Sophämtning/renhållning	57 931	54 349
Grovsopor	0	3 514
Summa	651 869	627 694

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 322	43 861
Skadedjursförsäkring	8 814	0
Kabel-TV	6 840	58 877
Bredband	85 516	91 507
Fastighetsskatt	74 990	72 190
Summa	225 482	266 435

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 038
Tele- och datakommunikation	853	1 681
Inkassokostnader	4 052	3 793
Revisionsarvoden extern revisor	19 125	16 625
Fritids och trivselkostnader	0	1 649
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	76 774	74 616
Administration	10 796	8 865
Konsultkostnader	0	1 050
Bostadsrätterna Sverige	5 560	5 560
Summa	117 633	115 327

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	37 500	22 200
Lön - lokalvård	24 000	24 000
Övriga arvoden	0	20 000
Arbetsgivaravgifter	19 322	20 793
Summa	80 822	86 993

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	316 762	207 433
Övriga räntekostnader	0	69
Summa	316 762	207 502

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 562 424	19 562 424
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 562 424	19 562 424
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 514 080	-4 158 028
Årets avskrivning	-355 884	-356 052
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 869 964	-4 514 080
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 692 460	15 048 344
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 255 000</i>	<i>5 255 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 699 000	16 699 000
Taxeringsvärde mark	9 044 000	9 044 000
Summa	25 743 000	25 743 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 494	165 494
Utgående anskaffningsvärde	165 494	165 494
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-165 494	-160 505
Avskrivningar	0	-4 989
Utgående avskrivning	-165 494	-165 494
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 928	12 185
Klientmedel	0	253 308
Transaktionskonto	116 728	0
Borgo räntekonto	370	630
Summa	132 026	266 124

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	17 597	22 080
Förutbet försäkr premier	17 188	14 946
Förutbet kabel-TV	2 426	0
Förutbet bredband	19 800	0
Summa	57 011	37 026

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	4,14 %	339 596	348 304
Handelsbanken	2024-12-01	1,76 %	365 188	374 552
Handelsbanken	2026-03-01	4,83 %	250 592	261 216
Stadshypotek AB	2026-01-30	4,33 %	225 990	240 810
Handelsbanken	2024-06-30	1,44 %	385 000	395 000
Handelsbanken	2026-03-01	4,83 %	2 797 500	2 827 500
Handelsbanken	2024-07-30	1,55 %	670 250	677 250
Handelsbanken	2026-03-01	1,88 %	2 767 500	2 797 500
Handelsbanken	2026-03-01	1,88 %	3 298 750	3 333 750
Handelsbanken	2024-09-01	4,09 %	320 007	334 499
Handelsbanken	2024-09-30	4,25 %	258 608	270 320
Summa			11 678 981	11 860 701
Varav kortfristig del			2 499 717	3 455 802

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 770 381 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	8 973	7 190
Uppl kostn el	7 859	16 389
Uppl kostnad Värme	50 657	50 042
Uppl kostn räntor	7 587	6 749
Uppl kostn vatten	23 134	20 180
Uppl kostnad arvoden	16 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 184	0
Förutbet hyror/avgifter	139 818	127 814
Summa	259 712	228 364

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 153 000	13 153 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Södertälje

Helene Svedberg Blyberg
Styrelseledamot

John Kristofer Ahlborg
Ordförande

Åsa Berglund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 09:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 11:04

DOCUMENT ID:

Hyf-HNNOW0

ENVELOPE ID:

r1ZeHNWCW0-Hyf-HNNOW0

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret Kastanjen nr 4-5, 715600-0395 - Årsredovisning 2023.
pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN KRISTOFER AHLBORG john_ahlborg@yahoo.se	Signed Authenticated	30.04.2024 11:16 30.04.2024 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/25) IP: 188.150.189.249
2. ÅSA BERGLUND asa.ulrika.berglund@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 11:29 30.04.2024 19:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/10) IP: 92.35.69.162
3. HELENE SVEDBERG BLYBERG helene_sb@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 08:27 02.05.2024 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/15) IP: 185.113.99.121
4. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2024 09:36 02.05.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Kvarteret Kastanjen nr 4-5, org.nr 715600-0395.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvarteret Kastanjen nr 4-5 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 Kvarteret Kastanjen nr 4-5 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggt 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2024 09:36

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 30.04.2024 11:04

DOCUMENT ID:
rkIZBVEAbC

ENVELOPE ID:
H1eeBVNAbA-rkIZBVEAbC

DOCUMENT NAME:
RB BRF Kvarteret Kastanjen nr 4-5 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	02.05.2024 09:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	02.05.2024 09:36	Low	IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed