



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastanjen 3

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 1943-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-03-27.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KASTANJEN 3	1943	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1944

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 875 kvm och 1 lokal på 40 kvm och 1 lokal på 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 875 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Sven Bragge	Ordförande
Michael Lönnqvist	Styrelseledamot
William Masri	Styrelseledamot
Evelina Wernersson	Suppleant

### Revisorer

Fredrik Åborg    Revisor    MT Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

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

### Planerade underhåll

- 2024 ● Stamspolning  
Rensning av stuprör

### Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum
Bredband och Tv basutbud	Tele 2
Städning	Zeleno flytt och städ

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	820 353	813 652	811 956	811 956
Resultat efter fin. poster	21 758	20 522	-94 312	-265 530
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	171 627	135 168	106 788	78 408
Taxeringsvärde	12 153 000	12 153 000	9 460 000	9 460 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 176	3 209	3 247	3 284
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 172	3 209	3 247	3 284
Sparande per kvm totalyta, kr	132	130	44	-152
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	73	27	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	222	175	207	210
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	75	88	75
Energikostnad per kvm totalyta, kr	331	322	321	313
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,80	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,42	-	-	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	39 300	-	-	39 300
Upplåtelseavgifter	548 350	-	-	548 350
Fond, yttre underhåll	135 168	-	36 459	171 627
Balanserat resultat	-1 279 416	20 522	-36 459	-1 295 353
Årets resultat	20 522	-20 522	21 758	21 758
<b>Eget kapital</b>	<b>-536 076</b>	<b>0</b>	<b>21 758</b>	<b>-514 318</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 258 894
Årets resultat	21 758
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 459
<b>Totalt</b>	<b>-1 273 595</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 273 595</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	820 353	813 652
Övriga rörelseintäkter	3	-26	26
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>820 327</b>	<b>813 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-481 855	-494 132
Övriga externa kostnader	8	-137 309	-118 984
Personalkostnader	9	-41 574	-37 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 480	-93 465
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-754 218</b>	<b>-743 859</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>66 109</b>	<b>69 819</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 933	1 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-50 283	-50 510
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 350</b>	<b>-49 297</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>21 758</b>	<b>20 522</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>21 758</b>	<b>20 522</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	1 902 138	1 995 618
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 902 138</b>	<b>1 995 618</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 300	3 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 300</b>	<b>3 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 905 438</b>	<b>1 998 918</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 151	19 699
Övriga fordringar	14	523 960	416 526
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>529 111</b>	<b>436 225</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>529 111</b>	<b>436 225</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 434 549</b>	<b>2 435 143</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		587 650	587 650
Fond för yttre underhåll		171 627	135 168
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>759 277</b>	<b>722 818</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 295 353	-1 279 416
Årets resultat		21 758	20 522
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 273 595</b>	<b>-1 258 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-514 318</b>	<b>-536 076</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 188 179	2 578 069
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 188 179</b>	<b>2 578 069</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		590 486	233 356
Leverantörsskulder		53 078	46 482
Skatteskulder		363	0
Övriga kortfristiga skulder		878	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	115 883	113 312
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>760 688</b>	<b>393 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 434 549</b>	<b>2 435 143</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>66 109</b>	<b>69 819</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	93 480	93 465
	<b>159 589</b>	<b>163 284</b>
Erhållen ränta	5 933	1 213
Erlagd ränta	-50 647	-48 226
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>114 874</b>	<b>116 271</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 412	-14 687
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 772	-60 909
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>141 058</b>	<b>40 675</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-32 760	-32 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-32 760</b>	<b>-32 760</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>108 298</b>	<b>7 915</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>401 635</b>	<b>393 720</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>509 933</b>	<b>401 635</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kastanjen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	1,5 - 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	811 956	811 925
Hysesintäkter p-plats	5 245	0
Pantsättningsavgift	525	1 691
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	1	36
<b>Summa</b>	<b>820 353</b>	<b>813 652</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-26	26
<b>Summa</b>	<b>-26</b>	<b>26</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	26 050	26 000
Brandskydd	0	549
Myndighetstillsyn	1 380	1 304
Gårdkostnader	2 345	0
Snöröjning/sandning	0	14 300
Förbrukningsmaterial	0	178
<b>Summa</b>	<b>29 775</b>	<b>42 331</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	399	0
Tvättstuga	8 663	4 103
Källarutrymmen	0	8 375
Dörrar och lås/porttele	663	10 910
VVS	19 750	0
Elinstallationer	0	10 170
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 362
<b>Summa</b>	<b>29 475</b>	<b>44 920</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	42 205	63 663
Uppvärmning	194 631	152 989
Vatten	53 349	65 554
Sophämtning/renhållning	27 033	24 431
<b>Summa</b>	<b>317 218</b>	<b>306 636</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 545	32 601
Kabel-TV	32 460	29 802
Bredband	4 424	4 424
Fastighetsskatt	34 958	33 418
<b>Summa</b>	<b>105 387</b>	<b>100 245</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Inkassokostnader	1 535	1 582
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	5
Revisionsarvoden extern revisor	51 349	0
Föreningskostnader	473	1 981
Förvaltningsarvode enl avtal	74 612	72 527
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	1 130	5 201
Konsultkostnader	3 746	0
OBS-konto	0	37 375
<b>Summa</b>	<b>137 309</b>	<b>118 984</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	11 574	7 278
<b>Summa</b>	<b>41 574</b>	<b>37 278</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	50 266	50 329
Dröjsmålsränta	17	0
Övriga räntekostnader	0	181
<b>Summa</b>	<b>50 283</b>	<b>50 510</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 966 456	4 966 456
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 966 456</b>	<b>4 966 456</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 970 838	-2 877 373
Årets avskrivning	-93 480	-93 465
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 064 318</b>	<b>-2 970 838</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 902 138</b>	<b>1 995 618</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 700</i>	<i>91 700</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	4 153 000	4 153 000
<b>Summa</b>	<b>12 153 000</b>	<b>12 153 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	196 919	196 919
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>196 919</b>	<b>196 919</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-196 919	-196 919
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-196 919</b>	<b>-196 919</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 300	3 300
<b>Summa</b>	<b>3 300</b>	<b>3 300</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 027	13 714
Skattefordringar	0	1 177
Klientmedel	0	99 435
Transaktionskonto	109 114	0
Borgo räntekonto	400 819	302 200
<b>Summa</b>	<b>523 960</b>	<b>416 526</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-04-30	1,57 %	200 596	204 596
Handelsbanken	2025-07-30	1,55 %	247 211	250 063
Handelsbanken	2026-09-01	1,57 %	1 065 692	1 077 564
Handelsbanken	2029-12-01	1,94 %	900 000	910 000
Handelsbanken	2024-04-30	2,49 %	365 166	369 202
<b>Summa</b>			<b>2 778 665</b>	<b>2 811 425</b>
Varav kortfristig del			590 486	233 356

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 614 865 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	0	7 301
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	7 278
Uppl ränta bokslut	6 937	0
Förutbet hyror/avgifter	69 520	68 733
<b>Summa</b>	<b>115 883</b>	<b>113 312</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 278 400	3 278 400

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Fredrik Sven Bragge  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Michael Lönnqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
William Masri  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
MT Revision  
Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 10:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.05.2024 16:39

DOCUMENT ID:

BkZRGfNqXR

ENVELOPE ID:

Sk0GG4qXA-BkZRGfNqXR

DOCUMENT NAME:

Brf Kastanjen 3, 715600-0387 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL LÖNNQVIST michael.loennqvist@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 17:05 21.05.2024 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/31) IP: 92.35.65.44
2. WILLIAM MASRI william.masri03@icloud.com	Signed Authenticated	22.05.2024 05:14 22.05.2024 05:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2003/06/25) IP: 104.28.31.63
3. Fredrik Sven Bragge fredrikbragge@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 09:30 22.05.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/12) IP: 217.208.240.228
4. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevison.se	Signed Authenticated	22.05.2024 10:02 22.05.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

\* 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 Brf Kastanjen 3

Org.nr 715600-0387

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen 3 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 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade 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 årsstämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets slut. Årsstämman under 2023 hölls inte inom denna tidsperiod.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.05.2024 10:02


SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 21.05.2024 16:39

DOCUMENT ID:  
rJ1XMEqXR

ENVELOPE ID:  
BklAfGE5XR-rJ1XMEqXR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2024 10:02 22.05.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

\* 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