



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kastanjen i Perstorp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kastanjen i Perstorp med säte i Perstorp org.nr. 737600-0787 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Perstorp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastanjen 14	1944-01-01	1946

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1814
12	garageplatser	164
7	p-platser	0
Totalt 50 objekt		1978

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 23 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christoffer Larsson	Ordförande
Per-Olov Hornling	Ledamot
Tommie Palmblad	Ledamot
Gunilla Andersson	Ledamot
Kaj Seger	Suppleant
Mikael Elofsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christoffer Larsson, Gunilla Andersson och Kaj Seger. *AO*

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Per-Olov Hornling, Tommie Palmblad, Gunilla Andersson och Christoffer Larsson.

Revisorer har varit: Anette Johansson med Bernt MalmLöf som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Christoffer Larsson som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2023-06-07.

Under året har föreningen genomfört följande underhåll

Målat trapphusen

Renoverat ventilationssystem för att få godkänd OVK

Nya takfläktar/spiskåpor

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1984	Ombyggnad av hela fastigheten
2004	Sammanslagning av lägenheter
2010	Renovering av balkonger
2020	Installation av fiber
2023	Nya takfläktar/spiskåpor <i>AO</i>

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Ändamål
2024	Laga och måla husgrund
2024	Relinging avlopp under mark samt dränering
2025	Byte fjärrvärmecentral
2026	Byte vippor
2027	Byte entrépartier

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	347	-5	202	292
Skuldsättning, kr/kvm	897	981	1 066	1 152	1 239
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	977	1 070	1 162	1 256	1 351
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	240	235	235	221	206
Årsavgifter, kr/kvm	801	785	747	740	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	82	94	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	773	947	789	770	761
Nettoomsättning, tkr	1 514	1 480	1 417	1 397	1 381
Resultat efter finansiella poster, tkr	-420	169	-422	63	373
Soliditet, %	52	55	51	53	52

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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -420 tkr, detta är till följd av de stora underhållen som gjorts. Styrelsen har gjort höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och för att föreningen ska få ett positivt kassaflöde, för att kunna spara till framtida underhåll. Föreningen har planerade underhåll och investeringar på över 6 mkr de närmsta 5 åren och kommer behöva ta nya lån för att finansiera dessa, detta kan betyda att årsavgiften behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 330	0	0	29 330
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 000	0	0	15 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	800 161	0	-554 853	245 308
S:a bundet eget kapital, kr	844 491	0	-554 853	289 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 712 670	168 510	554 853	2 436 033
Årets resultat, kr	168 510	-168 510	-420 103	-420 103
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 881 180	0	134 750	2 015 930
S:a eget kapital, kr	2 725 671	0	-420 103	2 305 568

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 000 kr samt ianspråktagande skett med 623 853 kr. *AO*

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	1 881 180
Årets resultat, kr	-420 103
Reservation till underhållsfond, kr	-69 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	623 853
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 015 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 015 930

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

A4

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 514 384	1 480 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 702	237 746
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 529 086	1 717 916
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 042 567	-955 393
Underhåll enligt plan	Not 5	-623 853	-304 530
Övriga externa kostnader	Not 6	-60 643	-28 978
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-48 048	-77 658
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-156 923	-156 923
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 932 035	-1 523 482
RÖRELSERESULTAT		-402 949	194 434
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 333	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 487	-25 992
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-17 154	-25 924
ÅRETS RESULTAT		-420 103	168 510

A^o

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 755 365	3 912 288
Pågående nyanläggningar	Not 10	31 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 786 615	3 912 288
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 787 115	3 912 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	25 060
Avräkningskonto HSB		33 644	33 644
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 351	7 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	16 574	13 846
Summa kortfristiga fordringar		58 882	79 768
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	569 451	945 786
Summa kassa och bank		569 451	945 786
Summa omsättningstillgångar		628 333	1 025 554
SUMMA TILLGÅNGAR		4 415 448	4 938 342

AO

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 330	29 330
Upplåtelseavgifter		15 000	15 000
Fond för yttre underhåll		245 308	800 161
Summa bundet eget kapital		289 638	844 491
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 436 033	1 712 670
Årets resultat		-420 103	168 510
Summa fritt eget kapital		2 015 930	1 881 180
Summa eget kapital		2 305 568	2 725 671
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 604 859	1 772 779
Summa långfristiga skulder		1 604 859	1 772 779
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		167 920	167 920
Medlemmarnas inre fond	Not 16	36 141	36 641
Leverantörsskulder		91 536	39 813
Aktuell skatteskuld	Not 17	10 996	7 020
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	198 428	188 037
Summa kortfristiga skulder		505 021	439 891
Summa skulder		2 109 880	2 212 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 415 448	4 938 342

A3

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-402 949	194 434
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	156 923	156 923
	<u>-246 025</u>	<u>351 357</u>
Erhållen ränta	8 333	68
Erlagd ränta	-25 487	-26 094
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-263 179</u>	<u>325 331</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 886	43 846
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	65 129	-64 319
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-177 164</u>	<u>304 858</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-31 250	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-31 250</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-167 920	-167 920
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-167 920</u>	<u>-167 920</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-376 334	136 938
Likvida medel vid årets början	979 430	842 492
Likvida medel vid årets slut	603 095	979 430
	<u>-376 334</u>	<u>136 938</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen. *AS*

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 693 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AO*

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 452 072	1 423 560
Hysesintäkt garage och bilplatser	46 850	48 900
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 433	4 818
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 029	2 892
	<u>1 514 384</u>	<u>1 480 170</u>
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	237 563
Övrigt	14 702	183
	<u>14 702</u>	<u>237 746</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-59 648	-66 564
El	-67 556	-48 540
Uppvärmning	-256 351	-239 758
Vatten	-151 655	-138 763
Renhållning	-65 122	-61 587
TV, bredband, iptelefoni	-123 574	-103 991
Förvaltningskostnader	-240 755	-233 049
Försäkringar	-22 278	-20 425
Fastighetskatt	-41 758	-41 758
Övriga driftskostnader	-13 870	-958
	<u>-1 042 567</u>	<u>-955 393</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-99 489
Underhåll installationer	-451 455	-205 041
Underhåll övrigt	-172 398	0
	<u>-623 853</u>	<u>-304 530</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 700	-10 775
Övriga förvaltningskostnader	-2 903	-1 009
Kostnader överlåtelse och panter	-8 419	-4 101
Föreningsverksamhet	-1 272	0
Konsulter	-14 094	0
Förbrukningsinventarier	-9 635	0
Medlemsavgifter HSB	-10 300	-10 300
Stämman och styrelse	-2 321	-2 794
	<u>-60 643</u>	<u>-28 978</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-14 410	-13 900
Löner för anställda	-14 680	-21 915
Vicevårdsarvode	-1 340	-8 040
Övriga arvoden	-3 060	-12 375
Revisionsarvode	-3 300	-3 300
Sociala avgifter	-11 258	-18 128
	<u>-48 048</u>	<u>-77 658</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-156 923	-156 923
	<u>-156 923</u>	<u>-156 923</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 962 302	8 962 302
Ingående anskaffningsvärde mark	12 000	12 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 974 302	8 974 302

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 062 014	-4 905 091
Årets avskrivningar byggnader	-156 923	-156 923
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 218 937	-5 062 014

Utgående redovisat värde 3 755 365 3 912 288

Redovisade värden byggnader 3 743 365 3 900 288
Redovisade värden mark 12 000 12 000

Fastighetsbeteckning: Kastanjen 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	10 800 000	2 266 000	13 066 000	13 066 000
Lokaler		109 000	147 000	256 000	256 000
		10 909 000	2 413 000	13 322 000	13 322 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 898 500	4 898 500
varav i eget förvar	2 893 500	2 893 500
Summa ställda säkerheter	7 792 000	7 792 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering	31 250	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	0

Utgående värde pågående nyanläggningar 31 250 0

Pågående nyanläggningar avserrelining och planeras vara klart 2024.
Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 351	7 218
	7 351	7 218

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	5 699	5 181
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 875	8 665
	16 574	13 846


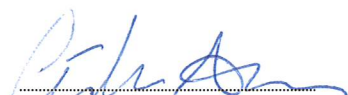


A0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 BANK		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	569 451	945 786
	569 451	945 786
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
Stadshypotek AB	1,20%	2025-06-30
Stadshypotek AB	1,12%	2025-06-01
	Belopp	
	1 279 866	102 200
	492 913	65 720
	1 772 779	167 920
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 604 859
Nästa års amortering av långfristig skuld		167 920
Lån som ska konverteras inom ett år		0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		167 920
Genomsnittsräntan vid årets utgång		1,18%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		671 680
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		933 179
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	36 641	48 797
Uttag	-500	-12 156
	36 141	36 641
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	10 996	7 020
	10 996	7 020
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	0	225
Arbetsgivaravgifter	0	236
	0	461


A0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, värme	38 712	36 541
Upplupna räntekostnader	1 280	1 382
Upplupen revision	11 300	10 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	125 836	118 224
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 300	21 290
	198 428	188 037

Perstorp 2024-04-11


Christoffer Larsson
Gunilla Andersson
Per-Olov Hornling
Tommie Palmblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16


Anette Johansson
Revisor vald av föreningsstämman
Alexandra Öng
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kastanjen i Perstorp, org.nr. 737600-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kastanjen i Perstorp för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 identifierar.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AD

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kastanjen i Perstorp för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Perstorp den 16/14 2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

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 står något i årsredovisningen.