

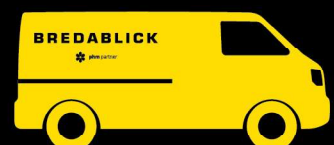
Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Kastanjen 7

Org.nr: 769616-5815

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7, 769616-5815, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende eller lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Naib Wolde Mariam
Ledamot	Ida Ihd
Ledamot	Michell Boutros
Ledamot	Åsa Bengtsson
Suppleant	Denice Rydenfors
Suppleant	Aron Limås Kollberg

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Kastanjen 7 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adresser är Henrik Smithsgatan 1 A-C och Bergsgatan 2 A-C.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler samt 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	11	7	8	2

Total tomtarea:	1 068	kvm
Total bostadsarea:	2 848	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 848	kvm
Total lokalarea:	413	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Upalaya AB	62	2025-06-30
Jenny Siljedahl	39	2027-02-29
Linelli La Sposa AB	144	2026-04-01
Alex Nilsson Internetkultur AB	51	2027-11-30
Telia Roof Infra AB	8	2027-12-01
Ola Brisum	40	2028-10-01
DB Karin Tydén	20	Tillsvidare
Jordan Scapinello	20	Tillsvidare
Vakant	29	

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Teknisk Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Serviceavtal värme	E.ON
Serviceavtal entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 210 119 kr (297 232 kr 2023) och planerat underhåll för 457 184 kr (80 691 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-01-26 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 462 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 142 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-24. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 48 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 624	2 395	2 255	2 209
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 343	- 133	- 666	- 1 862
Förändring av underhållsfond	5	371		
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	110	-47	-208	-1 394
Sparande kr/kvm	175	124	154	170
Soliditet, %	64	65	65	65
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	609	564	549	540
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66	67	69	70
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	585	541	526	515
Lokalhyra kr/kvm	1 667	1 567	1 430	1 413
Driftkostnad kr/kvm	362	343	336	322
Energikostnad kr/kvm	229	224	204	199
Ränta kr/kvm	176	137	81	73
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	142	139	136	133
Skuldsättning kr/kvm	6 299	6 526	6 599	6 673
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	7 212	7 472	7 556	7 640
Räntekänslighet (%)	12	13	14	14
Snittränta, (%)	2.8	2.09	1.22	1.1

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen kommer fortlöpande att justera avgifterna för att säkerställa att man kan möta de ekonomiska åtaganden som föreningen har i framtiden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	49 576 083	371 309	- 9 788 616	- 133 135
Disposition enligt föreningsstämma			-133 135	133 135
Avsättning till underhållsfond		462 000	-462 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-457 184	457 184	
Årets resultat				- 342 835
Vid årets slut	49 576 083	376 125	- 9 926 567	- 342 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 921 751
Årets resultat före fondändring	- 342 835
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 462 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	457 184
Summa över/underskott	- 10 269 402

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 269 402
Totalt	- 10 269 402

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 406 073

2 231 184

Övriga rörelseintäkter

3

217 813

163 523

Summa rörelseintäkter

2 623 886

2 394 707

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 846 814

-1 543 297

Övriga kostnader

5

-135 960

-119 521

Personalkostnader

6

-69 731

-63 875

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-457 462

-457 461

Summa rörelsekostnader

-2 509 967

-2 184 154

RÖRELSERESULTAT

113 919

210 553

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

117 781

101 959

Räntekostnader och liknande resultatposter

-574 535

-445 647

Summa finansiella poster

-456 754

-343 688

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-342 835

-133 135

RESULTAT FÖRE SKATT

-342 835

-133 135

ÅRETS RESULTAT

-342 835

-133 135



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	57 328 340	57 781 743
Inventarier, maskiner och installationer	10	10 822	14 881
Summa materiella anläggningstillgångar		57 339 162	57 796 624
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 339 162	57 796 624
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		124 660	19 996
Övriga fordringar		87 082	85 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	132 871	73 570
Summa kortfristiga fordringar		344 613	178 876
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 878 113	4 058 674
Summa kassa och bank		3 878 113	4 058 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 222 726	4 237 550
SUMMA TILLGÅNGAR		61 561 888	62 034 174



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 576 083	49 576 083
Underhållsfond		376 125	371 309
Summa bundet eget kapital		49 952 208	49 947 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 926 567	-9 788 617
Årets resultat		-342 835	-133 135
Summa fritt eget kapital		-10 269 402	-9 921 752
SUMMA EGET KAPITAL		39 682 806	40 025 640
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	4 615 267	8 235 267
Summa långfristiga skulder		4 615 267	8 235 267
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 615 267	8 235 267
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	15 924 825	13 044 605
Förskott från kunder		52 095	0
Leverantörsskulder		670 899	167 955
Skatteskulder		7 476	9 203
Övriga skulder		154 759	129 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	453 761	422 420
Summa kortfristiga skulder		17 263 815	13 773 267
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 263 815	13 773 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 561 888	62 034 174



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	113 919	210 552
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	457 462	457 462
Summa	571 381	668 014
Erhållen ränta	117 781	101 959
Erlagd ränta	-574 535	-445 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 627	324 326
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-165 737	-31 391
Förändring av rörelseskulder	610 328	157 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 218	450 546
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	12 304 825	
Amortering av långeskuld	-13 044 605	-239 780
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-739 780	-239 780
Årets kassaflöde	-180 562	210 766
Likvida medel vid årets början	4 058 674	3 847 908
Likvida medel vid årets slut	3 878 112	4 058 674



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	10-15

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

1 665 336

1 541 988

Hysesintäkter

Hyror lokaler

688 537

647 076

Hyror p-platser/garage

50 400

40 320

Övriga objekt

1 800

1 800

740 737

689 196

Totalt årsavgifter och hyror

2 406 073

2 231 184



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 246	0
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	20 100	36 300
El	5 820	5 820
Debiterad fastighetsskatt	31 860	33 640
Återvunna tidigare avskrivna fordringar	79 596	4 313
Överlåtelseavgifter	5 492	3 729
Övriga intäkter	2 835	9 857
Kommunikation	69 864	69 864
	217 813	163 523
Totalt övriga rörelseintäkter	217 813	163 523

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	83 079	78 354
Uppvärmning	552 820	557 540
Vatten och avlopp	109 276	96 001
Avfallshantering	43 871	53 931
Teknisk förvaltning	103 484	101 015
Serviceavtal	31 788	26 916
Besiktningsskostnader	8 233	8 689
Systematiskt brandskyddsarbete	15 796	15 638
Bredband	46 387	42 588
Kabel-TV	36 628	34 408
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 014	761
Försäkringar	45 429	43 497
Förbrukningsmaterial	4 895	10 455
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 810	95 580
	1 179 511	1 165 373

Reparationer

Huskropp	43 585	0
Hiss	1 803	6 212
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	8 254
Lokaler	5 951	3 002
Markytor	4 257	1 252
Vattenskador	116 195	184 725
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 825	14 912
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 764	1 891
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	44 625
VA & sanitet, installationer	5 368	16 140
Värme, installationer	16 222	14 434
El, installationer	2 149	1 785
	210 119	297 232

Planerat underhåll

Huskropp, tak	415 000	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	80 691
VA & sanitet, installationer	42 184	0
	457 184	80 691

Totalt fastighetskostnader

1 846 814	1 543 297
------------------	------------------



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	88 146	83 155
Revision	28 093	27 063
Tele och post	2 179	2 580
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	5 788	0
Bankkostnader	1 154	1 011
IT-tjänster	3 522	3 620
Övriga externa tjänster	0	1 292
Övriga externa kostnader	7 078	800
Totalt övriga kostnader	135 960	119 521

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Utbildning	12 431	11 373
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 300	52 502
Totalt personalkostnader	69 731	63 875

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	453 403	453 403
Inventarier, maskiner och installationer	4 059	4 058
	457 462	457 461
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	457 462	457 461



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	45 964 753	45 964 753
Mark	16 975 478	16 975 478
Utgående anskaffningsvärden	62 940 231	62 940 231
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 158 488	- 4 705 085
Årets avskrivning på byggnader	- 453 403	- 453 403
Utgående avskrivningar	-5 611 891	-5 158 488
Utgående redovisat värde	57 328 340	57 781 743
<i>Varav</i>		
Byggnader	40 352 862	40 806 265
Mark	16 975 478	16 975 478
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	30 536 000	30 536 000
Taxeringsvärde mark	20 875 000	20 875 000
	51 411 000	51 411 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	46 400 000	46 400 000
Lokaler	5 011 000	5 011 000
	51 411 000	51 411 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	27 350 000	27 350 000
Summa:	27 350 000	27 350 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	60 875	60 875
Utgående anskaffningsvärden	60 875	60 875
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 45 994	- 41 936
Årets avskrivningar	- 4 059	- 4 058
Utgående avskrivningar	- 50 053	- 45 994
Utgående redovisat värde	10 822	14 881
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	132 871	73 571
Summa	132 871	73 571
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	774 051	752 597
Placeringskonto SBAB	3 104 061	3 306 077
Summa	3 878 112	4 058 674



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 924 825	13 044 605
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 615 267	8 235 267
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	20 540 092	21 279 872

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2026-09-28	1,12 %	4 735 267	4 855 267
SEB	Löst	4,74 %	0	3 772 565
SEB	Löst	4,63 %	0	2 766 205
SEB	Löst	4,62 %	0	500 000
SEB	2025-05-28	0,90 %	3 500 000	3 500 000
SEB	Löst	1,04 %	0	3 193 750
SEB	Löst	4,64 %	0	2 692 085
SEB*	2025-08-28	3,00 %	3 687 785	0
SEB*	2025-06-28	3,03 %	2 766 205	0
SEB*	2025-08-28	3,00 %	3 158 750	0
SEB*	2025-05-28	2,94 %	2 692 085	0
Summa skulder till kreditinstitut			20 540 092	21 279 872
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 924 825	-13 044 605
			4 615 267	8 235 267

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 300	68 996
Upplupna räntekostnader	0	3 925
Förutbetalda intäkter	234 604	206 134
Upplupna revisionsarvoden	26 200	23 100
Upplupna kostnader	117 657	120 265
Summa	453 761	422 420



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Naib Wolde Mariam
Ordförande

Ida Ihd
Ledamot

Michell Boutros
Ledamot

Åsa Bengtsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 17:42

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 17.04.2025 15:17

DOCUMENT ID:

rylhOkKACKl

ENVELOPE ID:

Skn_yYR01e-rylhOkKACKl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Naib Gebriel Wolde Mariam	 Signed	17.04.2025 16:47	eID	
	Authenticated	17.04.2025 16:46	Low	
Michell Georges Boutros	 Signed	17.04.2025 17:25	eID	
	Authenticated	17.04.2025 17:19	Low	
IDA KERSTIN MARIA IHD	 Signed	17.04.2025 21:20	eID	
	Authenticated	17.04.2025 15:21	Low	
ÅSA ULRIKA JOSEFINA BENGTSOON	 Signed	18.04.2025 08:13	eID	
	Authenticated	18.04.2025 08:13	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	22.04.2025 17:42	eID	
	Authenticated	18.04.2025 09:35	Low	

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7, 769616-5715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7 för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättföreningen Kastanjen 7 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 vi 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 vår 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK MAURITZSON

Undertecknare 1

Serienummer: 0ae22285b54cb4[...]d941ae1954b08

2025-04-22 15:43:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

