

Brf Kastanjen 7

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Kastanjen 7
769616-5815
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kastanjen 7, 769616-5815, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Thomas Axelsson	Ordförande	2024
Naib Wolde Mariam	Ledamot	2024
Ida Ihd	Ledamot	2024
Michell Georges Boutros	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Åsa Bengtsson	Suppleant	2024
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Jordan Scapinello
Victor Edeus

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 kommun med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter, 8 lokaler och 9 bilplatser. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adresser är Henrik Smithsgatan 1 A-C och Bergsgatan 2 A-C.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 8 lokaler samt 6 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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Tjock-Tv AB	51 kvm	2027-01-31
Telia Roof Indfra AB	8 kvm	2026-12-01
Linelli La Sposa AB	144 kvm	2026-04-01
Ola Brisum	40 kvm	2025-07-02
Upalaya AB	62 kvm	2025-06-30
Jenny Siljedahl	39 kvm	2024-02-29
Karin Tydén	20 kvm	Tillsvidare
Jordan Scapinello	20 kvm	Tillsvidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-24

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende no1	Serviceavtal klottersanering
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor
E.ON	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 297 232 kr och planerat underhåll för 80 691 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-01-26 av Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 452 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 139 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 395	2 255	2 209	2 222
Resultat efter finansiella poster	-133	-666	-1 862	-3 445
Förändring av underhållsfond	371	-	-	-164
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-47	-208	-1 394	-2 812
Sparande kr / kvm	124	154	170	211
Soliditet (%)	65	65	65	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	564	549	540	542
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	67	69	70	69
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	541	526	515	515
Lokalhyra kr / kvm	1 567	1 430	1 413	1 327
Driftskostnad, kr / kvm	343	336	322	324
Energikostnad, kr / kvm	224	204	199	172
Ränta, kr / kvm	137	81	73	86
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	139	136	133	140
Lån, kr / kvm	6 526	6 599	6 673	7 234
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	7 472	7 556	7 640	7 724
Räntekänslighet (%)	13	14	14	14
Snittränta (%)	2,09	1,22	1,10	1,19

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 lån 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	49 576 083	-	-8 751 628	-665 680
Disposition enligt föreningsstämma			-665 680	665 680
Avsättning till underhållsfond		452 000	-452 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-80 691	80 691	
Årets resultat				-133 135
Vid årets slut	49 576 083	371 309	-9 788 617	-133 135

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 417 308
Årets resultat före fondförändring	-133 135
Årets avsättning till underhållsfond enligt antagen underhållsplan	-452 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 691
Summa över/underskott	-9 921 752

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 921 752**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 231 184	2 132 286
Övriga rörelseintäkter	3	163 523	122 881
Summa rörelseintäkter		2 394 707	2 255 167
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 543 297	-1 968 473
Övriga kostnader	7	-119 521	-192 427
Personalkostnader	8	-63 875	-74 065
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-457 461	-457 460
Summa rörelsekostnader		-2 184 154	-2 692 425
Rörelseresultat		210 553	-437 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 959	34 660
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 646	-263 082
Summa finansiella poster		-343 687	-228 422
Resultat efter finansiella poster		-133 134	-665 680
Årets resultat		-133 135	-665 680

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	57 781 743	58 235 146
Inventarier, maskiner och installationer	11	14 881	18 939
Summa materiella anläggningstillgångar		57 796 624	58 254 085
Summa anläggningstillgångar		57 796 624	58 254 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 996	19 996
Övriga fordringar		85 310	62 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	73 570	65 484
Summa kortfristiga fordringar		178 876	147 485
Kassa och bank	13	4 058 674	3 847 908
Summa omsättningstillgångar		4 237 550	3 995 393
SUMMA TILLGÅNGAR		62 034 174	62 249 478

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 576 083	49 576 083
Underhållsfond		371 309	-
Summa bundet eget kapital		49 947 392	49 576 083
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 788 617	-8 751 628
Årets resultat		-133 135	-665 680
Summa fritt eget kapital		-9 921 752	-9 417 308
Summa eget kapital		40 025 640	40 158 775
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	8 235 267	11 549 017
Summa långfristiga skulder		8 235 267	11 549 017
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 044 605	9 970 635
Leverantörsskulder		167 955	123 560
Skatteskulder		9 203	6 501
Övriga skulder		129 084	59 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	422 420	381 147
Summa kortfristiga skulder		13 773 267	10 541 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 034 174	62 249 478

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	210 552	-437 259
Avskrivningar	457 462	457 461
	668 014	20 202
Erhållen ränta	101 959	34 661
Erlagd ränta	-445 647	-263 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	324 326	-208 220
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-31 391	107 971
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	157 611	-30 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	450 546	-130 653
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-239 780	-239 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239 780	-239 780
Årets kassaflöde	210 766	-370 433
Likvida medel vid årets början	3 847 908	4 218 341
Likvida medel vid årets slut	4 058 674	3 847 908

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 541 988	1 497 060
Hyror lokaler	647 076	590 493
Hyror p-platser/garage	40 320	42 933
Övriga objekt	1 800	1 800
Summa	2 231 184	2 132 286

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	69 864	69 864
El	5 820	5 820
Debiterad fastighetsskatt	33 640	30 084
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	36 300	7 800
Överlåtelseavgifter	3 729	4 796
Övriga intäkter	9 857	3 820
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	4 313	697
Summa	163 523	122 881

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 21 202 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	3 002	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 912	4 464
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 254	8 862
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 891	21 477
Övrigt, gemensamma utrymmen	44 625	-
VA & sanitet, installationer	16 140	1 100
Värme, installationer	14 434	29 505
El, installationer	1 785	1 924
Hiss	6 212	3 629
Markytor	1 252	-
Vattenskador	184 725	90 980
Summa	297 232	161 941

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	80 691	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	634 640
El, installationer	-	75 089
Summa	80 691	709 729

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	95 580	93 480
Teknisk förvaltning	101 015	101 462
Besiktningkostnader	8 689	12 375
Serviceavtal	26 916	25 447
Förbrukningsmaterial	10 455	13 715
El	78 354	101 260
Uppvärmning	557 541	483 092
Vatten och avlopp	96 001	82 511
Avfallshantering	53 931	57 175
Försäkringar	43 497	40 208
Systematiskt brandskyddsarbete	15 638	15 431
Kabel-TV	34 408	31 076
Bredband	42 588	39 571
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	761	-
Summa	1 165 374	1 096 803

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 756
Tele och post	2 580	2 485
Ekonomisk förvaltning	68 134	66 734
Övriga förvaltningskostnader	15 021	19 333
Revision	27 063	14 417
Befarade hyres- och avgiftsförluster	-	79 980
Bankkostnader	1 011	1 184
IT-tjänster	3 620	1 938
Övriga externa tjänster	1 292	-
Övriga externa kostnader	800	1 600
Summa	119 521	192 427

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvodet	52 502	60 200
Summa	52 502	60 200
Sociala avgifter	11 373	13 865
Summa	63 875	74 065

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	453 403	453 402
Inventarier, maskiner och installationer	4 058	4 058
Summa	457 461	457 460

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	45 964 753	45 964 753
-Mark	16 975 478	16 975 478
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	62 940 231	62 940 231
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 705 085	-4 251 683
	-4 705 085	-4 251 683
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-453 403	-453 402
	-453 403	-453 402
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-5 158 488	-4 705 085
 Redovisat värde	57 781 743	58 235 146
 <i>Varav</i>		
Byggnader	40 806 265	41 259 668
Mark	16 975 478	16 975 478
 Taxeringsvärden		
Bostäder	46 400 000	46 400 000
Lokaler	5 011 000	4 791 000
Totalt taxeringsvärde	51 411 000	51 191 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>30 536 000</i>	<i>30 316 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	60 875	60 875
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	60 875	60 875
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-41 936	-37 878
	-41 936	-37 878
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 058	-4 058
	-4 058	-4 058
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-45 994	-41 936
 Redovisat värde	14 881	18 939

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	73 570	65 484
Summa	73 570	65 484

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	752 597	626 385
Placeringskonto SBAB	3 306 077	3 221 523
Summa	4 058 674	3 847 908

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 044 605	6 168 070
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 235 267	15 561 362
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 279 872	21 729 432

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	21 279 872	21 519 652
Summa	21 279 872	21 519 652

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,12%	2026-09-28	4 975 267	-	120 000	4 855 267
SEB*	4,74%	2024-08-28	3 857 345	-	84 780	3 772 565
SEB*	4,63%	2024-06-28	2 766 205	-	-	2 766 205
SEB*	4,62%	2024-02-28	500 000	-	-	500 000
SEB	0,90%	2025-05-28	3 500 000	-	-	3 500 000
SEB	1,04%	2024-05-28	3 228 750	-	35 000	3 193 750
SEB*	4,64%	2024-05-28	2 692 085	-	-	2 692 085
Summa			21 519 652	-	239 780	21 279 872

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

* Lånet är rörligt och ränta följer Stibor 3M. Tabellen anger slutbetalningsdag för lånet.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	63 476
Upplupna räntekostnader	3 925	2 729
Förutbetalda intäkter	206 134	211 547
Upplupna revisionsarvoden	23 100	17 600
Upplupna driftskostnader	120 265	85 795
Summa	422 420	381 147

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	27 350 000	27 350 000
Summa ställda säkerheter	27 350 000	27 350 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Thomas Axelsson
Styrelseordförande

Naib Wolde Mariam

Ida Ihd

Michell Georges Boutros

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Kastanjen 7

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 19 2024 07:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

661CD38D2F576


APR 19 2024 07:36AM

Deltagare




Apr 15 2024
09:20AM Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna


Apr 15 2024
10:18AM Thomas Axelsson granskade dokumentet:

Apr 15 2024
12:14PM  Thomas Axelsson signerade dokumentet


Apr 18 2024
09:37PM Naib Wolde Mariam granskade dokumentet:

Apr 18 2024
09:43PM  Naib Gebriel Wolde Mariam signerade dokumentet


Apr 15 2024
05:40PM Ida lhd granskade dokumentet:

Apr 15 2024
05:42PM  Ida Kerstin Maria lhd signerade dokumentet

Apr 15 2024
10:54AM Michell Boutros granskade dokumentet:

Apr 15 2024
11:09AM  Michell Georges Boutros signerade dokumentet

Apr 19 2024
07:33AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 19 2024
07:36AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 19 2024
07:36AM Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastanjen 7, org.nr 769616-5815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen 7 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

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 Brf Kastanjen 7 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelsen - Brf Kastanjen 7

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 19 2024 07:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

661CD57FC0B4B

APR 19 2024 07:36AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 15 2024 09:22AM Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 19 2024 07:33AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 19 2024 07:36AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 19 2024 07:36AM Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. 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 styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. 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 intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period 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 intäker.

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 föreningsstämman 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 ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och 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@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

