



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kastanjen 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nyttja av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4

Styrelsen får härmad avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därfor gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för ytter underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya län behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
 - Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
 - Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
 - Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
 - Årsavqifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-27 och nuvarande städdgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Styrelsen	
Erik Ledfelt	Ordförande
Mikael Alliröd	Ledamot
Jasmina Dedic	Ledamot
Lina Hagebratt	Ledamot

Boel Han

Boehringer Ingelheim
Aktiebolag, Revisor
Grant Thornton Sweden AB

Stamhol

Örjanne föreningssstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvarats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kastanjen 4	2005	Malmö
Mark	2021	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

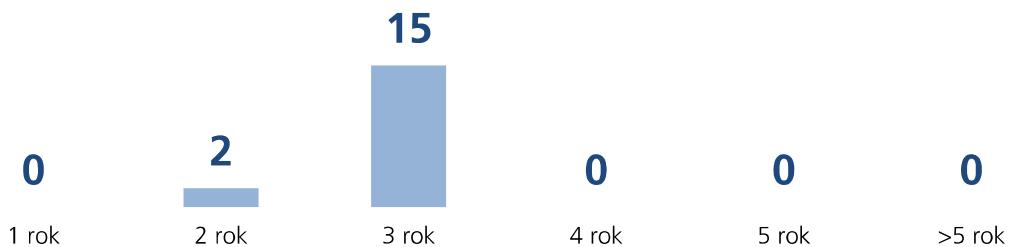
Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 524 m², varav 1 446 m² utgör boytan och 78 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musikförening	20 m ²	2023-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Övrigt	Tvättstuga, Innergård, Cykelförråd, Miljöstation, Grovsoprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2022 - 2023	Obligatorisk ventilationskontroll
Målning av trapphus	2020	Enligt underhållsplan 2022 men tidigarelades
Byte tvättmaskin	2020	En av två tvättmaskiner byttes
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av fasad	2023	Spricka i fasad ska åtgärdas
Takplåtsdetaljer målning	2023	1 år efter underhållsplan (bra skick)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Avtal om Internetleverantör	Tele2
Avtal om vaktmästeri och gårdskötsel	Sydsverige AB Entreprenad AB
Avtal om distribution av bild, ljud och data i fastighetsnät	Tele2
Avtal om besiktning av hiss	Dekra AG
Serviceavtal för hiss	Otis
Avtal om fjärrvärme	Eon
Avtal om sophantering för miljörum	Ragn-Sells
Avtal om Renhållning av gångbanor	Svedala UtAMILJÖ
Avtal om städning av trapphus & Tvättstuga mm	Sekant
Avtal om utrymme, bredbandsanslutning för ComHem AB	TeliaSonera
Serviceavtal för ventilation	i3AHCO
7 olika avtal för mindre lokaler	6 olika hyresgäster (ca totalt: 75 m ²)

Föreningens ekonomi

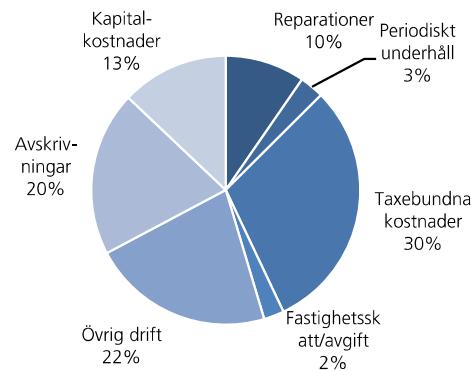
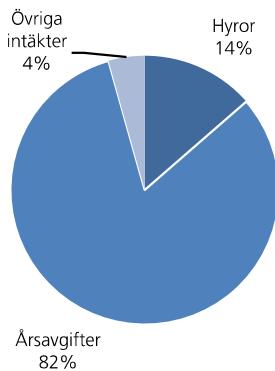
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-05-01 med 12 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2,5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	932 844	746 428
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 143 379	1 138 180
Finansiella intäkter	3 888	219
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 341
Ökning av långfristiga skulder	0	10 397 500
Ökning av kortfristiga skulder	143 277	26 595
	1 290 543	11 565 835
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	801 836	955 878
Finansiella kostnader	153 513	123 541
Ökning av kortfristiga fordringar	14 857	0
Minskning av långfristiga skulder	164 600	0
	1 134 805	1 079 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 088 582	932 844
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	155 738	186 416

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OKV (Kontroll av ventilation) har utförts under hösten 2022 enligt plan. Protokollet visar på åtgärder, vilka planeras för under våren 2023.

Oplanerad reparation utfördes under hösten då ett av hjulen högst uppe i hisschaktet gick sönder.

Oplanerad utrivning och torkning har skett i en av lägenheterna pga vattenskada.

Planerat ommålning av plåtdetaljer på taket sköts upp till hösten 2023 eftersom taket var vid gott skick vid besiktning.

Vår- och höst-städning av innergården enligt tradition

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelser under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	690	673	661	661
Hyror/m ² hyresrättsyta	767	1 476	1 421	1 396
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 605	12 726	5 081	5 114
Elkostnad/m ² totaltyta	76	54	45	61
Värmekostnad/m ² totaltyta	92	101	93	97
Vattenkostnad/m ² totaltyta	45	45	38	30
Kapitalkostnader/m ² totaltyta	101	85	56	69
Soliditet (%)	39	40	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	-178	-36	-253
Nettoomsättning (tkr)	1 139	1 121	1 069	1 084

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 446 m² bostäder och 78 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 787 890	0	0	11 787 890
Uplåtelseavgifter	1 185 860	0	0	1 185 860
Fond för yttere underhåll	1 285 747	195 133	-18 425	1 109 039
S:a bundet eget kapital	14 259 497	195 133	-18 425	14 082 789
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 791 384	-195 133	-159 087	-2 437 164
Årets resultat	-44 574	-44 574	177 512	-177 512
S:a fritt eget kapital	-2 835 957	-239 707	18 425	-2 614 676
S:a eget kapital	11 423 540	-44 574	0	11 468 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-44 574
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 596 251
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<hr/> -195 133
summa balanserat resultat	-2 835 958

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

35 400
<hr/> -2 800 558

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 138 728	1 120 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 651	17 563
Summa rörelseintäkter		1 143 379	1 138 180
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-725 481	-551 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 798	-384 766
Personalkostnader	Not 6	-12 557	-19 369
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 492	-236 492
Summa rörelsekostnader		-1 038 328	-1 192 370
RÖELSERESULTAT		105 051	-54 190
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 888	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 513	-123 541
Summa finansiella poster		-149 625	-123 322
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 574	-177 512
ÅRETS RESULTAT		-44 574	-177 512

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	27 777 711	28 004 914
Inventarier Not 9	24 770	34 059
Summa materiella anläggningstillgångar	27 802 481	28 038 973
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 802 481	28 038 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 264	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 119 948	957 617
Summa kortfristiga fordringar	1 128 212	957 617
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 128 212	957 617
SUMMA TILLGÅNGAR	28 930 693	28 996 590

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 973 750	12 973 750
Fond för ytter underhåll	1 285 747	1 109 039
Summa bundet eget kapital	14 259 497	14 082 789
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 791 384	-2 437 164
Årets resultat	-44 574	-177 512
Summa fritt eget kapital	-2 835 957	-2 614 676
SUMMA EGET KAPITAL	11 423 540	11 468 113
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 237 500
Summa långfristiga skulder	10 237 500	12 768 500
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 905 400
Leverantörsskulder		176 233
Skatteskulder		53 716
Övriga skulder		6 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	128 248
Summa kortfristiga skulder	7 269 654	4 759 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 930 693	28 996 590

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Ytter anläggningar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	938 159	915 276
Hyror bostäder	93 570	93 570
Hyror lokaler	32 144	33 381
Hyror parkering	0	3 600
Hyror förråd	29 473	32 580
Bredbandsintäkter	42 228	42 228
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Öresutjämning	14	-18
	1 138 728	1 120 617

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 651	17 563

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	9 280	11 136	
Fastighetsskötsel beställning	1 856	0	
Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 907	19 561	
Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 671	
Snöröjning/sandning	0	7 876	
Städning entreprenad	16 212	30 215	
OVK Obl. Ventilationskontroll	17 581	0	
Hissbesiktning	3 951	1 256	
Gemensamma utrymmen	6 490	0	
Garage/parkering	0	600	
Gård	320	703	
Serviceavtal	12 223	10 901	
Förbrukningsmateriel	269	0	
	106 090	83 919	
Reparationer			
Lås	986	0	
VVS	2 713	2 713	
Hiss	42 753	1 388	
Fönster	0	2 447	
Vattenskada	68 000	875	
	114 452	7 423	
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	35 400	0	
Bastu/pool	0	18 425	
	35 400	18 425	
Taxebundna kostnader			
El	115 886	77 825	
Värme	139 476	145 808	
Vatten	68 517	64 977	
Sophämtning/renhållning	39 273	33 391	
	363 152	322 001	
Övriga driftkostnader			
Försäkring	28 401	27 577	
Kabel-TV	49 073	67 595	
	77 474	95 172	
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 913	24 803	
TOTALT DRIFTKOSTNADER	725 481	551 743	

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	3 424	1 250	
Tele- och datakommunikation	98	450	
Inkassering avgift/hyra	2 002	2 508	
Revisionsarvode extern revisor	8 538	23 350	
Föreningskostnader	540	450	
Fritids- och trivselkostnader	0	376	
Förvaltningsarvode	39 312	38 472	
Administration	7 050	299 697	
Konsultarvode	2 834	18 213	
	63 798	384 766	

Not 6	PERSONALKOSTNADER		
		2022	2021
Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått Styrelse och internrevisor Sociala kostnader	10 000 2 557 12 557	15 000 4 369 19 369	
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
		195 449 31 754 9 289 236 492	195 449 31 754 9 289 236 492
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
		Ackumulerade anskaffningsvärden Vid årets början Nyanskaffningar Utgående anskaffningsvärde	30 869 398 0 30 869 398
			20 569 398 10 300 000 30 869 398
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början Årets avskrivningar enligt plan Utgående avskrivning enligt plan	-2 864 484 -227 203 -3 091 687	-2 637 280 -227 203 -2 864 484
	Planenligt restvärde vid årets slut I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 777 711 10 300 000	28 004 914 10 300 000
	Taxeringsvärde Taxeringsvärde byggnad Taxeringsvärde mark	14 629 000 9 680 000 24 309 000	11 800 000 9 000 000 20 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde Bostäder Lokaler	24 000 000 309 000 24 309 000	20 800 000 0 20 800 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		78 409	78 409
Vid årets början		0	0
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		78 409	78 409
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		-44 350	-35 061
Vid årets början		-9 289	-9 289
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning			
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-53 639	-44 350
Redovisat restvärde vid årets slut		24 770	34 059

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto		31 366	24 773
Klientmedel hos SBC		229 584	298 648
Räntekonto hos SBC		858 998	634 196
		1 119 948	957 617

Not 11	FOND FÖR YTTRÉ UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		1 109 039	1 020 206
Reservering enligt stadgar		195 133	195 133
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
Ianspråtagande enligt stadgar		0	0
Ianspråtagande enligt stämmobeslut		-18 425	-106 300
Vid årets slut		1 285 747	1 109 039

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,870 %	1 917 500	1 945 000	2023-03-16	
Nordea	2,702 %	2 407 900	2 430 000	2023-05-19	
Nordea	0,770 %	10 342 500	10 447 500	2025-05-05	
Nordea	0,850 %	2 475 000	2 485 000	2023-05-17	
Summa skulder till kreditinstitut		17 142 900	17 307 500		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 905 400	-4 539 000		
		10 237 500	12 768 500		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 296 900 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 425 000	19 425 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	5 700	5 700
	Sociala avgifter	1 800	1 800
	Ränta	24 831	17 991
	Avgifter och hyror	95 917	93 945
		128 248	119 436

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den gamla tvättmaskinen (Elektrolux) har gått sönder och kommer ersättas vid tillfälle

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Erik Ledfelt
Ordförande

Mikael Allirol
Ledamot

Jasmina Dedic
Ledamot

Lina Hagebratt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4

Org.nr. 769612 - 2675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Styrelsen 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 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 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. 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 innefattaagerande 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 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 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 författningsbestämmelser

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 för år 2022 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 Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 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 egen 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, 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 044 591	938 159	937 256
Hyror bostäder	98 580	93 570	93 000
Hyror lokaler	28 000	32 144	26 000
Hyror parkering	0	0	3 000
Hyror förråd	33 000	29 473	32 000
Bredbandsintäkter	42 000	42 228	42 000
Överlätelse/pantsättning	0	3 140	0
Öresutjämning	0	14	0
Övriga intäkter	0	4 651	0
	1 246 171	1 143 379	1 133 256
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-13 000	-9 280	-12 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 856	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-22 000	-37 907	-21 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-9 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-34 000	-16 212	-33 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-17 581	-20 000
Hissbesiktning	-2 000	-3 951	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 490	-1 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-1 000	-320	-1 000
Serviceavtal	-13 000	-12 223	-11 000
Förbrukningsmateriel	0	-269	-2 000
Brandskydd	0	0	-6 000
	-100 000	-106 090	-119 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-21 000	0	-40 000
Lås	0	-986	0
VVS	0	-2 713	0
Hiss	0	-42 753	0
Vattenskada	0	-68 000	0
	-21 000	-114 452	-40 000
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-35 400	0
Entré/trapphus	0	0	-20 000
Tak	0	0	-20 000
Fasad	-200 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-1 000
	-200 000	-35 400	-41 000
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-115 886	-69 000
Värme	-161 000	-139 476	-140 000
Vatten	-72 000	-68 517	-56 000
Sophämtning/renhållning	-37 000	-39 273	-33 000
	-390 000	-363 152	-298 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-28 401	-27 000
Kabel-TV	-75 000	-49 073	-64 900
	-106 000	-77 474	-91 900

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 424	-28 913	-24 000
	-23 424	-28 913	-24 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 424	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-98	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 002	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-8 538	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-540	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-43 000	-39 312	-40 000
Administration	0	-7 050	-4 000
Konsultarvode	0	-2 834	0
	-74 000	-63 798	-65 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-10 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-5 000	-2 557	-5 000
	-20 000	-12 557	-20 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-196 000	-195 449	-196 000
Förbättringar	-32 000	-31 754	-32 000
Inventarier	-10 000	-9 289	-10 000
	-238 000	-236 492	-238 000
SA RÖELSENS KOSTNADER	-1 172 424	-1 038 328	-936 900
RÖELSERESULTAT	73 747	105 051	196 356
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 802	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	26	0
Låneräntor	-237 000	-153 335	-145 000
Övriga räntekostnader	0	-178	0
	-237 000	-149 625	-145 000
RESULTAT	-163 253	-44 574	51 356

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäckerna kostnaderna blir mellanskinnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust.

Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRÉ UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplansplan eller motsvarande och som redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplansplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se