

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastanjen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kastanjen 4	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1982

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Byggnadens totalyta är 1524 kvm, varav 1446 kvm utgör boyta och 78 kvm lokalyta.

### Styrelsens sammansättning

Erik Ledfelt	Ordförande
Jasmina Dedic	Styrelsuppleant
Amanda Tairi	Styrelsuppleant
Robin Oliver Mills	Styrelsuppleant
Mikael Alliol	Styrelseledamot
Lina Hagebratt	Styrelseledamot
Hanna Thomasson	Styrelseledamot

### Revisorer

Boel Hansson    Auktoriserad revisor    Grant Thornton Sweden AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som vi följer förutom en avvikelse gällande målning av takplåt som vi skjutit upp på grund av att taket är i gott skick.

### Utförda historiska underhåll

**2020** ● Målning av trapphus - Enligt underhållsplan 2022 men tidigare lades  
Byte tvättmaskin - En av två tvättmaskiner byttes

**2022-2023** ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av en tvättmaskin och en torktumlare.

Två hål under plattorna på innergården är ifyllda.

### Ekonomi

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

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 211 687	1 138 728	1 120 617	1 068 532
Resultat efter fin. poster	-168 310	-44 574	-177 512	-36 484
Soliditet (%)	40	39	40	62
Yttre fond	1 532 172	1 285 747	1 109 039	1 020 206
Taxeringsvärde	24 309 000	24 309 000	20 800 000	20 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 461	12 605	12 726	5 081
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 136	11 248	11 969	4 779
Sparande per kvm totalyta, kr	120	102	41	208
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	76	54	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	92	101	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	45	45	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	213	200	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,85	0,89	-	-
Räntekänslighet (%)	16,65	18,27	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi har höjt avgifterna inför förväntade ränteutgifter med 10%. Vi bedömer att åtgärdandet är tillräckligt då vi förväntar oss lägre räntor framöver.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	11 787 890	-	-	11 787 890
Upplåtelseavgifter	1 185 860	-	-	1 185 860
Fond, yttre underhåll	1 285 747	-	246 125	1 532 172
Balanserat resultat	-2 791 384	-44 574	-246 125	-3 082 382
Årets resultat	-44 574	44 574	-168 310	-168 310
<b>Eget kapital</b>	<b>11 423 540</b>	<b>0</b>	<b>-168 310</b>	<b>11 255 230</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 800 557
Årets resultat	-168 310
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-281 825
<b>Totalt</b>	<b>-3 250 692</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	115 563
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 135 129</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 211 687	1 138 728
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 651
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 211 687</b>	<b>1 143 379</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-737 808	-725 481
Övriga externa kostnader	9	-86 205	-63 798
Personalkostnader	10	-18 783	-12 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 496	-236 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 079 293</b>	<b>-1 038 328</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>132 394</b>	<b>105 051</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 040	3 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-314 744	-153 513
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-300 704</b>	<b>-149 625</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-168 310</b>	<b>-44 574</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-168 310</b>	<b>-44 574</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	27 550 503	27 777 711
Maskiner och inventarier	13	15 482	24 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 565 985</b>	<b>27 802 481</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 565 985</b>	<b>27 802 481</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 479	8 264
Övriga fordringar	14	904 568	1 119 948
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>919 047</b>	<b>1 128 212</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>919 047</b>	<b>1 128 212</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 485 033</b>	<b>28 930 693</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 973 750	12 973 750
Fond för yttre underhåll		1 532 172	1 285 747
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 505 922</b>	<b>14 259 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 082 382	-2 791 384
Årets resultat		-168 310	-44 574
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 250 692</b>	<b>-2 835 957</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 255 230</b>	<b>11 423 540</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 943 100	10 237 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 943 100</b>	<b>10 237 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 029 300	6 905 400
Leverantörsskulder		38 248	176 233
Skatteskulder		59 016	53 716
Övriga kortfristiga skulder		9 212	6 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	150 927	128 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 286 703</b>	<b>7 269 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 485 033</b>	<b>28 930 693</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>132 394</b>	<b>105 051</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	236 496	236 492
	<b>368 890</b>	<b>341 543</b>
Erhållen ränta	14 040	3 888
Erlagd ränta	-298 787	-146 673
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>84 143</b>	<b>198 758</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 590	-14 857
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-122 808	136 437
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-43 255</b>	<b>320 338</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	32 084	0
Amortering av lån	-202 584	-164 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-170 500</b>	<b>-164 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-213 755</b>	<b>155 738</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 088 582</b>	<b>932 844</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>874 827</b>	<b>1 088 582</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kastanjen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 019 448	938 159
Hysesintäkter bostäder	98 560	93 570
Hysesintäkter lokaler	26 170	32 144
Hysesintäkter förråd	19 610	29 473
Bredband	42 228	42 228
Pantsättningsavgift	3 150	3 140
Överlåtelseavgift	2 521	0
Öres- och kronutjämning	0	14
<b>Summa</b>	<b>1 211 687</b>	<b>1 138 728</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	4 651
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>4 651</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	11 136	9 280
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 856
Fastighetsskötsel gård enl avtal	20 504	37 907
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 669	0
Städning enligt avtal	30 369	16 212
Hissbesiktning	1 318	3 951
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	32 760	17 581
Gårdkostnader	0	320
Gemensamma utrymmen	313	6 490
Garage/parkering	1 563	0
Snöröjning/sandning	6 251	0
Serviceavtal	11 588	12 223
Förbrukningsmaterial	1 118	269
<b>Summa</b>	<b>121 589</b>	<b>106 090</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	2 081	0
Trapphus/port/entr	4 813	0
Dörrar och lås/porttele	0	986
VVS	0	2 713
Hissar	2 044	42 753
Vattenskada	0	68 000
<b>Summa</b>	<b>8 938</b>	<b>114 452</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	35 400
Tvättstuga	115 563	0
<b>Summa</b>	<b>115 563</b>	<b>35 400</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	103 333	115 886
Uppvärmning	153 670	139 476
Vatten	89 819	68 517
Sophämtning/renhållning	36 619	39 273
<b>Summa</b>	<b>383 441</b>	<b>363 152</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 986	28 401
Kabel-TV	46 188	49 073
Fastighetsskatt	30 103	28 913
<b>Summa</b>	<b>108 277</b>	<b>106 387</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 424
Tele- och datakommunikation	237	98
Inkassokostnader	1 645	2 002
Revisionsarvoden extern revisor	32 550	8 538
Föreningskostnader	800	540
Förvaltningsarvode enl avtal	40 444	39 312
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	1 703	0
Administration	2 261	7 050
Konsultkostnader	0	2 834
<b>Summa</b>	<b>86 205</b>	<b>63 798</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	14 300	10 000
Arbetsgivaravgifter	4 483	2 557
<b>Summa</b>	<b>18 783</b>	<b>12 557</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	312 651	153 335
Dröjsmålsränta	2 093	0
Övriga räntekostnader	0	178
<b>Summa</b>	<b>314 744</b>	<b>153 513</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 869 398	30 869 398
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 869 398</b>	<b>30 869 398</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 091 687	-2 864 484
Årets avskrivning	-227 208	-227 203
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 318 895</b>	<b>-3 091 687</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 550 503</b>	<b>27 777 711</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 300 000</i>	<i>10 300 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 629 000	14 629 000
Taxeringsvärde mark	9 680 000	9 680 000
<b>Summa</b>	<b>24 309 000</b>	<b>24 309 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	78 409	78 409
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 409</b>	<b>78 409</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-53 639	-44 350
Avskrivningar	-9 288	-9 289
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-62 927</b>	<b>-53 639</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>15 482</b>	<b>24 770</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29 741	31 366
Klientmedel	0	229 584
Transaktionskonto	111 112	0
Borgo räntekonto	763 715	858 998
<b>Summa</b>	<b>904 568</b>	<b>1 119 948</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-05-05	0,77 %	10 237 500	10 342 500
Nordea	2024-03-18	4,50 %	1 887 500	2 475 000
Nordea	2025-05-21	4,42 %	2 460 800	2 407 900
Nordea	2025-05-21	4,34 %	2 386 600	1 917 500
<b>Summa</b>			<b>16 972 400</b>	<b>17 142 900</b>
Varav kortfristig del			2 029 300	6 905 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 113 400 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	40 788	24 831
Uppl kostn vatten	7 820	0
Uppl kostnad arvoden	0	5 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 800
Förutbet hyror/avgifter	102 319	95 917
<b>Summa</b>	<b>150 927</b>	<b>128 248</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 425 000	19 425 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Erik Ledfelt  
Ordförande

---

Hanna Thomasson  
Styrelseledamot

---

Mikael Alliol  
Styrelseledamot

---

Lina Hagebratt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 20:46

SENT BY OWNER:

Hanna Fredriksson • 31.05.2024 14:12

DOCUMENT ID:

HJxWaANvNA






ENVELOPE ID:

HJ-6C4DE0-HJxWaANvNA

DOCUMENT NAME:

Brf Kastanjen 4 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Alliol mikael.larlek@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2024 20:15 31.05.2024 20:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/05) IP: 213.89.114.230
2. Hanna Kristina Thomasson thomasson.hanna@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2024 01:16 31.05.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/16) IP: 193.150.214.43
3. ERIK LEDFELT erik.ledfelt@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2024 23:40 02.06.2024 23:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/22) IP: 213.89.126.122
4. LINA HAGEBRATT lina_hagebratt@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2024 19:48 03.06.2024 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/01) IP: 94.255.130.98
5. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	03.06.2024 20:46 03.06.2024 20:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4

Org.nr. 769612 - 2675

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 för år 2023.

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 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 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 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 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 författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 för år 2023 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 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, 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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 20:45

SENT BY OWNER:

Hanna Fredriksson • 31.05.2024 14:13

DOCUMENT ID:

ry80A4w4R

ENVELOPE ID:

H1grCC4DEA-ry80A4w4R

DOCUMENT NAME:

Brf Kastanjen 4 - RB 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON	 Signed	03.06.2024 20:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	03.06.2024 20:44	Low	IP: 194.14.78.10

\* 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