

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Kastanjen 7
769616-5815
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kastanjen 7, 769616-5815, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Thomas Axelsson	Ordförande	2022
Naib Wolde Mariam	Ledamot	2022
Nils Baltazard	Ledamot	2022
Mobin Fakhary Nezhad	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Ida Ihd	Suppleant	2022
---------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson	Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Jordan Scapinello
Michael Boutros

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 1929. Fastighetens adresser är Henrik Smithsgatan 1 A-C och Bergsgatan 2 A-C.

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

Lägenhetsfördelning

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

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Upalaya AB	62 kvm	2022-06-30
Systemskapet AB	51 kvm	2022-09-30
Telia Sverige AB	8 kvm	2023-12-01
Jenny Siljedahl	68 kvm	2024-02-29
Linelli La Sposa AB	144 kvm	2024-07-31
Karin Tydén	20 kvm	Tillsvidare
Övrig lokal	40 kvm	Tillsvidare
Övrig lokal	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

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 230 053 kr och planerat underhåll för 1 947 164 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 budget avsätts det 435 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 133 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2021 som en följd av detta.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 46 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 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 209	2 222	2 197	2 287
Resultat efter finansiella poster	-1 862	-3 445	-714	94
Förändring av underhållsfond	-	-164	-397	372
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 394	-2 812	152	191
Soliditet %	65	66	67	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	515	515	507	481
Driftskostnad, kr / kvm	325	324	303	295
Ränta, kr / kvm	74	86	87	105
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	135	140	138	135
Lån, kr / kvm	6 732	7 234	6 862	6 936
Snittränta (%)	1,10	1,19	1,27	1,51

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

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	-	-3 444 830	-3 444 636
Disposition enligt föreningsstämma			-3 444 636	3 444 636
Avsättning till underhållsfond		435 000	-435 000	
Iansspråktagande av underhållsfond		-435 000	435 000	
Årets resultat				-1 862 162
Vid årets slut	49 576 083	-	-6 889 466	-1 862 162

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 889 466
Årets resultat före fondförändring	-1 862 162
Årets avsättning till underhållsfond enligt antagen underhållsplan	-435 000
Årets iansspråktagande av underhållsfond	435 000
Summa över/underskott	-8 751 628

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-8 751 628**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 098 924	2 059 000
Övriga rörelseintäkter	3	109 656	163 098
Summa rörelseintäkter		2 208 580	2 222 098
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 227 345	-4 798 735
Övriga externa kostnader	7	-96 733	-97 854
Personalkostnader	8	-62 555	-63 476
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-468 347	-469 336
Summa rörelsekostnader		-3 854 980	-5 429 401
Rörelseresultat		-1 646 400	-3 207 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 910	25 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 672	-262 765
Summa finansiella poster		-215 762	-237 334
Resultat efter finansiella poster		-1 862 162	-3 444 637
Årets resultat		-1 862 162	-3 444 636

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	58 688 548	59 152 836
Inventarier, maskiner och installationer	11	22 997	27 056
Summa materiella anläggningstillgångar		58 711 545	59 179 892
Summa anläggningstillgångar		58 711 545	59 179 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 684	67 168
Övriga fordringar		96 842	54 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	58 930	47 596
Summa kortfristiga fordringar		255 456	168 900
Kassa och bank	13	4 218 341	5 818 775
Summa omsättningstillgångar		4 473 797	5 987 675
SUMMA TILLGÅNGAR		63 185 342	65 167 567

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 576 083	49 576 083
Summa bundet eget kapital		49 576 083	49 576 083
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 889 466	-3 444 830
Årets resultat		-1 862 162	-3 444 636
Summa fritt eget kapital		-8 751 628	-6 889 466
Summa eget kapital		40 824 455	42 686 617
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	15 561 362	21 999 212
Summa långfristiga skulder		15 561 362	21 999 212
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 198 070	-
Leverantörsskulder		164 807	74 559
Skatteskulder		11 437	13 668
Övriga skulder		51 401	58 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	373 810	335 143
Summa kortfristiga skulder		6 799 525	481 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 185 342	65 167 567

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 646 400	-3 207 303
Avskrivningar	468 347	469 336
	-1 178 053	-2 737 967
Erhållen ränta	23 910	25 431
Erlagd ränta	-239 672	-262 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 393 815	-2 975 301
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-86 556	-103 735
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	119 717	11 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 360 654	-3 067 159
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 921 472	
Amortering av låneskulder	-8 161 252	-239 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239 780	-239 780
Årets kassaflöde	-1 600 434	-3 306 939
Likvida medel vid årets början	5 818 775	9 125 714
Likvida medel vid årets slut	4 218 341	5 818 775

(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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 467 743	1 466 233
Hyror lokaler	583 421	547 847
Hyror p-platser/garage	45 360	43 120
Övriga objekt	2 400	1 800
Summa	2 098 924	2 059 000

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	69 864	77 922
EI	5 820	5 820
Debiterad fastighetsskatt	30 562	33 853
Överlåtelseavgifter	1 183	3 529
Övriga intäkter	2 227	41 974
Summa	109 656	163 098

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	22 697	1 495
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 399	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 061	52 823
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 366	25 982
Övrigt, gemensamma utrymmen	31 317	-
VA & sanitet, installationer	44 609	14 325
Värme, installationer	23 094	20 617
Ventilation, installationer	-	17 319
Hiss	4 061	12 491
Huskropp	4 120	3 788
Markytor	5 438	-
Vattenskador	65 893	2 635
Summa	230 053	151 475

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	46 403	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	41 694	-
VA & sanitet, installationer	27 626	3 662 431
Tele/TV/porttelefon, installationer	28 731	-
Hiss	1 802 711	-
Summa	1 947 164	3 662 431

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	87 141	86 271
Teknisk förvaltning	94 587	93 702
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	3 059
Besiktningkostnader	6 988	8 576
Snöröjning	11 043	-
Serviceavtal	28 163	41 955
Förbrukningsmaterial	3 668	1 996
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 379	28 648
El	75 473	57 719
Uppvärmning	495 308	427 431
Vatten och avlopp	78 010	74 553
Avfallshantering	47 117	43 307
Försäkringar	30 180	25 633
Systematiskt brandskyddsarbete	14 339	14 729
Kabel-TV	30 214	30 148
Bredband	39 518	47 102
Summa	1 050 128	984 829

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 623
Tele och post	2 838	1 684
Ekonomisk förvaltning	64 216	63 134
Övriga förvaltningskostnader	9 615	14 313
Revision	18 887	15 787
Bankkostnader	1 176	1 314
Summa	96 733	97 854

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	47 600	48 300
Sociala avgifter	14 955	15 176
Summa	62 555	63 476

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	464 288	465 278
Inventarier, maskiner och installationer	4 059	4 058
Summa	468 347	469 336

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	45 964 753	45 964 753
-Mark	16 975 478	16 975 478
Utgående anskaffningsvärden	62 940 231	62 940 231
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 787 395	-3 322 117
	-3 787 395	-3 322 117
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-464 288	-465 278
	-464 288	-465 278
Utgående avskrivningar	-4 251 683	-3 787 395
 Redovisat värde	58 688 548	59 152 836
 <i>Varav</i>		
Byggnader	41 713 070	42 177 358
Mark	16 975 478	16 975 478
 Taxeringsvärden		
Bostäder	39 600 000	39 600 000
Lokaler	4 483 000	4 483 000
Totalt taxeringsvärde	44 083 000	44 083 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>25 557 000</i>	<i>25 557 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	60 875	60 875
Utgående anskaffningsvärden	60 875	60 875
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-33 819	-29 761
	-33 819	-29 761
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 059	-4 058
	-4 059	-4 058
Utgående avskrivningar	-37 878	-33 819
 Redovisat värde	22 997	27 056

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	58 930	47 596
Summa	58 930	47 596

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	319 535	633 361
Placeringskonto SBAB	3 898 805	5 185 413
Summa	4 218 341	5 818 775

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 198 070	8 101 252
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 561 362	13 897 960
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 759 432	21 999 212

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	21 759 432	21 999 212
Summa	21 759 432	21 999 212

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,53 %	Löst	2 766 205	-	2 766 205	-
SEB	1,17 %	Löst	5 215 267	-	5 215 267	-
SEB	0,27 %	2022-02-28	500 000	-	-	500 000
SEB	1,67 %	2022-05-28	2 692 085	-	-	2 692 085
SEB	0,35 %	2022-06-28	-	2 766 205	-	2 766 205
SEB	1,31 %	2023-08-28	4 026 905	-	84 780	3 942 125
SEB	1,04 %	2024-05-28	3 298 750	-	35 000	3 263 750
SEB	0,90 %	2025-05-28	3 500 000	-	-	3 500 000
SEB	1,12 %	2026-09-28	-	5 155 267	60 000	5 095 267
Summa			21 999 212	7 921 472	8 161 252	21 759 432

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 556	62 162
Upplupna räntekostnader	1 217	1 317
Förutbetalda intäkter	190 928	181 476
Upplupna revisionsarvoden	19 600	16 000
Upplupna driftskostnader	99 509	74 188
Summa	373 810	335 143

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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, 2022 - -

Thomas Axelsson
Styrelseordförande

Naib Wolde Mariam

Nils Baltazard

Mobin Fakhary Nezhad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - -
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Registrerade händelser

Mar 21 2022 KL. 04:36PM	Hannah Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 21 2022 KL. 04:53PM	Thomas Axelsson granskade dokumentet:
Mar 22 2022 KL. 02:47PM	 Thomas Axelsson signerade dokumentet
Mar 26 2022 KL. 11:42PM	Naib Wolde Mariam granskade dokumentet:
Mar 27 2022 KL. 12:08AM	 Naib Gebriel Wolde Mariam signerade dokumentet
Mar 28 2022 KL. 06:57AM	Nils Baltazard granskade dokumentet:
Mar 28 2022 KL. 07:36AM	 Nils Baltazard signerade dokumentet
Mar 31 2022 KL. 10:24AM	Mobin Fakhary Nezhad granskade dokumentet:
Mar 31 2022 KL. 10:24AM	 MOBIN FAKHARY NEZHAD signerade dokumentet
Mar 31 2022 KL. 02:04PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 31 2022 KL. 02:09PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 31 2022 KL. 02:09PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 623895052f627 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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

Revisionsberättelse Kastanjen 7


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 31 2022 02:10PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62389D9615AEC
MAR 31 2022 02:10PM

Registrerade händelser

Mar 21 2022 KL. 04:47PM	Hannah Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 31 2022 KL. 02:09PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 31 2022 KL. 02:10PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 31 2022 KL. 02:10PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62389d9615aec har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 intäkter.

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på 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 ianspråk tas 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.

Vi ser om ditt hus.

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

