



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kastanjen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
U-a Kastanjen 2	1954-07-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 970
3	lokaler (hyresrätt)	52
11	garageplatser	132
36	parkeringsplatser	0
Totalt 85 objekt		2 154

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 5 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Håkan Lindqvist	Ordförande	2018-05-02
Lars-Gunnar Mellqvist	Ledamot	2019-08-14
Peder Elisson	Ledamot	2018-05-02
Eva Karlsson	Ledamot	2019-08-14
Elisabeth Håkansson	Ledamot	2022-05-22
Roger Nilsson	Suppleant	2023-06-11
Anna Djärv	Suppleant	2023-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Lindqvist, Elisabeth Håkansson, Lars-Gunnar Mellqvist, Roger Nilsson och Anna Djärv.

Firman tecknas två i förening av Håkan Lindqvist, Lars-Gunnar Mellqvist, Peder Elisson, Eva Karlsson och Elisabeth Håkansson.

Revisorer har varit: Bo Hägg vald av föreningen.

Valberedning har varit: Kristina Hansson (sammanställande) och Annie Knutsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-12-05. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har följande åtgärder genomförts

Renoverat utrymme för återvinning och installerat kärlskåp.

Renoverat avloppsrör under bottenplattan genom s.k. relining.

Monterat laddstolpar för bil med totalt sex uttag.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995/1998	Takbyte
2003	Stambyte och badrumsrenovering
2003	Ny elinstallation i samtliga lägenheter
2006	Fönster
2008	Balkonger
2013	Energiförbättringar
2013	Entrépartier
2013	Garageportar
2013	Dörr och låssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av tvättmaskin görs vid behov.

Årtal	Ändamål
2024	Byte av takbeläggning på södertak samt installation av solpaneler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	399	306	330	337	222
Skuldsättning, kr/kvm	2 303	2 634	2 842	3 056	3 307
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 363	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	160	158	167	146	155
Årsavgifter, kr/kvm	668	596	587	578	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	865	746	744	791	693
Nettoomsättning, tkr	1 743	1 506	1 502	1 594	1 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	290	247	216	296	64
Soliditet, %	50	45	42	39	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	61 445	0	0	61 445
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	1 299 000	0	0	1 299 000
Underhållsfond, kr	1 880 585	400 000	15 705	2 296 290
S:a bundet eget kapital, kr	3 241 030	400 000	15 705	3 656 735
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 143 506	-153 369	-15 705	974 432
Årets resultat, kr	246 631	-246 631	290 232	290 232
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 390 137	-400 000	274 527	1 264 664
S:a eget kapital, kr	4 631 167	0	290 232	4 921 399

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 159 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 295 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	990 137
Årets resultat, kr	290 232
Reservation till underhållsfond, kr	-159 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 264 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 264 664

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 743 278	1 506 353
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 274	3 003
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 749 552	1 509 356
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-764 389	-587 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 319	-97 302
Personalkostnader	Not 6	-159 596	-136 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-372 801	-367 488
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 365 106	-1 189 105
RÖRELSERESULTAT		384 446	320 251
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 087	427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 301	-74 047
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-94 214	-73 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		290 232	246 631
ÅRETS RESULTAT		290 232	246 631

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 512 728	9 062 414
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 512 728</u>	<u>9 062 414</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 512 728</u>	<u>9 062 414</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	306 472	653 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 816	60 056
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>373 288</u>	<u>713 939</u>
Kassa och bank	Not 12	4 201	474 528
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 201</u>	<u>474 528</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>377 488</u>	<u>1 188 468</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 890 217</u>	<u>10 250 881</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 445	61 445
Uppskrivningsfond		1 299 000	1 299 000
Fond för yttre underhåll		2 296 290	1 880 585
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 656 735</u>	<u>3 241 030</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		974 432	1 143 506
Årets resultat		290 232	246 631
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 264 664</u>	<u>1 390 137</u>
Summa eget kapital		<u>4 921 399</u>	<u>4 631 167</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 920 000	3 095 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 920 000</u>	<u>3 095 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		735 900	2 230 900
Leverantörsskulder		74 082	36 023
Skatteskulder		7 898	5 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	62 749	70 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	168 189	181 372
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 048 818</u>	<u>2 524 715</u>
Summa skulder		<u>4 968 818</u>	<u>5 619 715</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 890 217</u>	<u>10 250 881</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	384 446	320 251
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	372 801	367 488
	<u>757 247</u>	<u>687 739</u>
Erhållen ränta	5 087	427
Erlagd ränta	-99 301	-74 047
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>663 033</u>	<u>614 119</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 609	-8 447
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	19 103	-6 790
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	710 746	598 881
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-823 116	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-823 116	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-670 000	-420 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-670 000	-420 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-782 370	178 881
Likvida medel vid årets början	1 124 734	945 852
Likvida medel vid årets slut	<u>342 363</u>	<u>1 124 734</u>
	-782 370	178 881

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

0 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 220 856	1 173 960
Hysesintäkt lokaler	43 200	36 313
Hysesintäkt garage och bilplatser	94 632	91 272
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	95 340	86 100
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 446	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 271	5 535
Övriga primära intäkter och ersättningar	283 533	113 173
	1 743 278	1 506 353
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag elstöd	6 274	0
Återbäring försäkring	0	3 003
	6 274	3 003
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-49 756	-39 314
El	-33 581	-41 619
Uppvärmning	-213 551	-198 834
Vatten	-76 250	-78 950
Renhållning	-34 016	-36 143
TV, bredband, iptelefoni	-99 942	-90 352
Obligatoriska besiktningar	-2 550	0
Förvaltningskostnader	-9 243	-3 621
Försäkringar	-35 398	-31 340
Fastighetsskatt	-61 057	-59 315
Periodiskt underhåll	-143 295	-3 895
Övriga driftskostnader	-5 750	-4 324
	-764 389	-587 707
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstuga	0	-3 895
Underhåll övrigt	-143 295	0
	-143 295	-3 895
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-61 516	-64 515
Kostnader överlåtelse och panter	0	-6 745
Föreningsverksamhet	-251	0
Kontorsutrustning och -material	-310	-536
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-2 085
Förbrukningsinventarier	-4 651	-18 921
Stämma och styrelse	-1 592	-4 500
	-68 319	-97 302
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-58 800	-47 327
Övriga arvoden	-72 150	-69 384
Revisionsarvode	-2 140	-1 972
Sociala avgifter	-26 506	-17 925
	-159 596	-136 608
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-372 127	-367 488
Markanläggningar	-674	0
	-372 801	-367 488

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 938 626	15 938 626			
Årets investering byggnader	742 179	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	356 280	356 280			
Årets investering markanläggning	80 937	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 118 022	16 294 906			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-7 232 492	-6 865 004			
Årets avskrivningar byggnader	-372 127	-367 488			
Årets avskrivningar markanläggningar	-674	0			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 605 294	-7 232 492			
Utgående redovisat värde	9 512 728	9 062 414			
Redovisade värden byggnader	9 076 186	8 706 134			
Redovisade värden mark	356 280	356 280			
Redovisade värden markanläggningar	80 263	0			
Fastighetsbeteckning:	Kastanjen 2 i Uddevalla kommun				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	14 400 000	6 200 000	20 600 000	20 600 000
Lokaler	1954	497 000	118 000	615 000	615 000
		14 897 000	6 318 000	21 215 000	21 215 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				11 223 000	11 223 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				11 223 000	11 223 000
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	73 377	73 377			
Utgående anskaffningsvärden	73 377	73 377			
Ingående avskrivningar	-73 377	-73 377			
Utgående avskrivningar	-73 377	-73 377			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	338 163	650 205			
Skattekonto	14 701	3 678			
Övriga fordringar	-46 392	0			
	306 472	653 883			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	0	35 398			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	24 658			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 816	0			
	66 816	60 056			
Not 12 KASSA OCH BANK					
Swedbank	532	60 039			
Swedbank	3 669	414 489			
	4 201	474 528			

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,81%	2028-04-30	970 000	100 000
Stadshypotek AB	3,81%	2028-04-30	175 000	100 000
Stadshypotek AB	0,96%	2026-09-30	1 215 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	5,16%	2024-09-25	415 900	0
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2026-05-25	1 880 000	60 000
			4 655 900	320 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 920 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				320 000
Lån som ska konverteras inom ett år				415 900
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				735 900
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 280 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 055 900

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	37 758	29 276
Arbetsgivaravgifter	24 991	14 940
Övriga kortfristiga skulder	0	26 756
	62 749	70 972

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	37 427
Upplupna räntekostnader	7 362	3 512
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 677	140 433
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 150	0
	168 189	181 372

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Håkan Lindqvist

.....
Elisabeth Håkansson

.....
Eva Karlsson

.....
Lars-Gunnar Mellqvist

.....
Peder Elisson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....
Bo Hägg

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Undertecknad är vald revisor i Brf Kastanjen.

För räkenskapsåret 2023-01-01 - - 2023-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lagar och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Uddevalla 2024-04-22



Bo Hägg

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kastanjen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN LINDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:27:26



EVA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:34:37



LARS-GUNNAR MELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 15:43:58



ELISABETH HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:20:14



PEDER ELISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:03:05



BO HÄGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:13:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kastanjen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO HÄGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:19:02



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.