

Årsredovisning för

HSB Brf Kastanjen i Degerfors

776400-0357

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för brf Kastanjen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Degerfors.

Förvaltning

Nya Hamobstad sköter städning. Ahlströms allservice sköter om den yttre förvaltningen. Snöskottning sköts av Gustavsson Handelsträdgård. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Ägen 24:8 och 23:1.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	48	2 736,00
	48	2 736,00

Lokaler: 4 st
P-platser finns

Taxeringsvärdet är 8 969 tkr varav byggnadsvärdet är 6 949 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2024-08-30. 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2011 - Köksstammarna
2012 - Fönsterbyten
2015 - Badrumsstammarna
2021 - Målning av takrännaler
2021 - 8 stycken tak över balkonger
2021 - Dränering baksida hus 22
2022 - Hustvätt av fasader
2023 - Ny ytterbelysning på samtliga hus.
2023 - Porttelefoner på entrédörrarna med tagg
2023 - Målning del av tak på hus 20
2023 - Nya vattenmätare.
2023 - Grävt om dränering framför garagen närmast hus 20.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 48 (48) röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Irené Ehnberg	ordförande
Åsa Herlufsén	vice ordförande
Britt-Marie Ederer	sekreterare
Tommy Larsson	ledamot
Patricia Fidellius	ledamot

Per-Anders Johansson adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Kerstin Fredriksson	suppleant
Camilla Rådberg	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Åsa Herlufsén, Tommy Larsson samt suppleanter Kerstin Fredriksson samt Camilla Rådberg. Britt-Marie Ederer lämnar sin plats vid föreningsstämman 2025.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Irené Ehnberg, Åsa Herlufsén, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB. Ingen föreningsvald revisor utsedd.

Valberedning

Valberedningen har varit Bosse Ehnberg som sammankallande, samt Krister Olsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024. 

Årets Underhåll

Inspektion av takrännor, samt åtgärdade de som var av behov.
Uppsättning av skydd mot fåglar under taken.
Byte av samtliga stuprör 3 meter upp från marken.
Isolering av vindarna på norrsidan.
Ny torktumlare.
Nya termostater på 8 element i källaren.
Nya brandsläckare.

Framtida underhåll

Målning, puts av sockel.
Målning trapphus.
Stuprör, hängrännor målning.
Takplåt byte.
Dränring 2 hus, 24 och 28
Motorvärmare 8 st.
Tvättmaskiner.
Torkrumsutrustning, luftavfuktare.
Takfönster renovering.
Termostater källaren.
Nya balkonger.

Aktiviteter

Medlemsmöte angående utemiljön.
Utbildning ordförande/sekreterare.
Info av Degerfors Miljö ang fjärrvärme mm
HSB Karlskoga-Degerfors föreningsstämma.
Städning av vindarna inför isoleringen.
Fastighetsmässan i Karlskoga.
Utbildning styrelsens ansvar.
Info av Degerfors Miljö ang fjärrvärme mm (tillfälle 2)
Städning av gården.
Budgetkonferens.
Energimöte Kastanjen.
Dagkonferens.
Utbildning - ny i styrelsen.
Trivselskvällar med spel bl a (2 tillfällen hitills)
Adventsrika.
Glöggmingel på HSB Karlskoga Degerfors kontor.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyror för bostadsrätt samt lokaler höjdes med 5% under 2024.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 39 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats 2024.

Årsavgifterna och hyror för bostadsrätt samt lokaler beräknas höjas med 8% 2025-01-01. 

Ekonomisk översikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 137	2 035	1 978	1 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	-73	148	183	206
Balansomslutning, tkr	8 674	8 906	8 992	8 993
Avgifts- & hyresbortfall, %	2	2	2	2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	758	722	701	687
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	538	517	490	474
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 305	2 379	2 454	2 527
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 178	2 248		
Likviditet i % *	199	216	229	215
Soliditet i % **	21	21	19	17
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	142	165		
Räntekänslighet i % ****	3	3		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	292	273		
Årsavgifter/totala intäkter i %	96	94		

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänsligheten visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för el, uppvärmning och vatten.

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror bland annat på att man haft ökande driftskostnader och räntekostnader under året. Detta påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria sina framtida ekonomiska åtaganden. En del av dessa driftskostnader är av engångskaraktär och kommer inte att påverka resultatet i framtiden. Man beslutade i budgeten för 2025 att årsavgifterna skulle höjas med 8 % som en åtgärd mot förlusten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	96 000	335 500	1 306 648	148 108
Disposition enligt stämmobeslut			148 108	-148 108
Reservering till fond för YU enl. plan		32 000	-32 000	
Anspråktagande av fond för YU		-282 864	282 864	
Årets resultat				-73 183
Belopp vid årets utgång	96 000	84 636	1 705 620	-73 183

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 454 756
Årets resultat	-73 183
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-32 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond	282 864
Summa	1 632 437

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 632 437
-------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 137 010	2 035 030
Övriga rörelseintäkter	3	13 978	66 854
		<u>2 150 988</u>	<u>2 101 884</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 472 132	-1 414 731
Underhåll	5	-282 864	-126 500
Personalkostnader	6	-95 987	-80 420
Avskrivningar	7	-201 868	-201 866
Rörelseresultat		<u>98 137</u>	<u>278 368</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 166	4 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-175 486	-134 633
Resultat efter finansiella poster		<u>-73 183</u>	<u>148 108</u>
Årets resultat		<u>-73 183</u>	<u>148 108</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-73 183	148 108
Reservering till fond för yttre underhåll	-32 000	-62 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>282 864</u>	<u>126 500</u>
Resultat efter fondförändring	177 681	212 608

87

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	7 165 041	7 366 909
Inventarier	11	-	-
		<u>7 165 041</u>	<u>7 366 909</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 165 042</u>	<u>7 366 910</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	45 959
Swedbank underkonto		177 966	177 951
Övriga fordringar	12	242	14 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 398	69 667
		<u>255 606</u>	<u>308 486</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	329 767	329 767
<i>Kassa och bank</i>	15	923 776	900 428
Summa omsättningstillgångar		<u>1 509 149</u>	<u>1 538 681</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 674 191</u>	<u>8 905 591</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 000	96 000
Fond för yttre underhåll		84 636	335 500
		<u>180 636</u>	<u>431 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 705 620	1 306 648
Årets resultat		-73 183	148 108
		<u>1 632 437</u>	<u>1 454 756</u>
Summa eget kapital		<u>1 813 073</u>	<u>1 886 256</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 453 850	4 744 558
		<u>4 453 850</u>	<u>4 744 558</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 853 208	1 765 708
Leverantörsskulder		78 199	88 858
Aktuella skatteskulder		8 145	8 959
Övriga skulder	17	965	706
Fond för inre underhåll	18	48 056	50 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	418 695	359 678
		<u>2 407 268</u>	<u>2 274 777</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 674 191</u>	<u>8 905 591</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-73 183	148 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	201 868	201 866
	<u>128 685</u>	<u>349 974</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 685	349 974
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	52 895	-36 442
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	44 991	-31 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226 571	282 179
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-283 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-283 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-203 208	-203 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-203 208	-203 208
Årets kassaflöde	23 363	-204 154
Likvida medel vid årets början	1 078 379	1 282 533
Likvida medel vid årets slut	1 101 742	1 078 379 <i>SA</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,82 %.

Markanläggning

Avskrivning på parkeringsbalk (markanläggning) sker enligt en 50-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *ST*

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 073 648	1 974 816
Hyror	103 090	99 690
Summa	2 176 738	2 074 506
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-39 728	-39 476
Summa	2 137 010	2 035 030

I årsavgiften ingår kostnaden för el, värme, vatten och kabeltv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	-	60 079
Övrigt	13 978	6 775
Summa	13 978	66 854

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 5 452 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	69 000	87 076
Reparationer och löpande underhåll	120 799	131 683
Uppvärmning	501 154	453 818
El	178 992	196 606
Vatten	164 752	139 674
Sophämtning	57 741	67 566
Övriga avgifter	150 295	132 487
Förvaltningskostnader	110 307	117 260
Kommunal fastighetsavgift	28 923	28 923
Övrigt	90 169	59 638
Summa	1 472 132	1 414 731

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 18 213 kr (14 136 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	282 864	126 500
Summa	282 864	126 500

SA

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	63 840	60 000
Övriga ersättningar	3 749	5 151
Sociala kostnader	28 398	15 269
Summa	95 987	80 420

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och markanläggning	201 868	201 866
Summa	201 868	201 866

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning på fondandelar	3 973	4 154
Ränteintäkter, skattekonto	193	219
Summa	4 166	4 373

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	175 486	134 633
Summa	175 486	134 633

SA

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnader	11 086 685	10 803 560
-Nyanskaffningar, byggnad	-	283 125
-Vid årets början, mark	42 000	42 000
- Vid årets början markanläggning	22 500	22 500
	11 151 185	11 151 185
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 784 276	-3 582 410
-Årets avskrivning enligt plan	-201 868	-201 866
	-3 986 144	-3 784 276
Redovisat värde vid årets slut	7 165 041	7 366 909
Bokfört värde byggnader	7 123 041	7 323 579
Bokfört värde markanläggning	-	1 330
Bokfört värde mark	42 000	42 000
Summa	7 165 041	7 366 909

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 8 969 000 kr (8 969 000 kr). Värdeår 1951.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	6 800 000	1 881 000	8 681 000
Lokaler	149 000	139 000	288 000
	6 949 000	2 020 000	8 969 000

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	454 890	454 890
	454 890	454 890
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-454 890	-454 890
	-454 890	-454 890
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	242	14 909
Summa	242	14 909

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Sappa	17 334	16 470
Länsförsäkringar	52 812	49 197
Upplupen ränteintäkt	3 252	-
HSB Karlskoga-Degerfors	4 000	4 000
Summa	77 398	69 667

SA

Not 14 Kortfristiga placeringar

	<i>Antal</i>	<i>Ansk värde</i>	<i>Bokf värde</i>	<i>Markn värde</i>
Obligationsfond	2793,2393	329 767	329 767	380 746
Summa		329 767	329 767	380 746

Not 15 Kassa och bank

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Företagskonto	922 180	900 332
Kassa	1 596	96
Summa	923 776	900 428

Not 16 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Ränteändring</i>	<i>Löptid</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Swedbank Hypotek	5,12%	2026-09-25	2026-09-25	604 000	620 000
Swedbank Hypotek	5,12%	2026-09-25	2026-09-25	760 933	781 641
Swedbank Hypotek	2,07%	2026-10-23	2026-10-23	125 000	225 000
Swedbank Hypotek	1,98%	2027-01-25	2027-01-25	1 604 625	1 621 125
Swedbank Hypotek	2,25%	2025-01-24	2025-01-24	1 650 000	1 650 000
Swedbank Hypotek	3,36%	2027-09-24	2027-09-24	1 562 500	1 612 500
				6 307 058	6 510 266
Avgår kortfristig del				-1 853 208	-1 765 708
Summa				4 453 850	4 744 558

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	4 453 850	4 744 558
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 650 000	1 562 500
Amorteringar nästa år	203 208	203 208
	6 307 058	6 510 266

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	812 832	812 832
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 291 018	5 494 226

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	8 784 000	8 784 000
	8 784 000	8 784 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Preliminärskatt personal	471	-
Sociala avgifter personal	494	-
Övrigt	-	706
Summa	965	706

87

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	50 868	52 967
Uttag under året	-2 812	-2 099
Belopp vid årets utgång	48 056	50 868

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 094	13 506
Upplupna räntor	13 538	17 858
Degerfors Energi	70 663	73 830
Luleå energi	9 433	11 820
Gustafssons Handelsträdgård	-	9 500
Förskottsbetalda avgifter/hyror	243 545	192 601
Upplupna arvoden	65 422	40 563
Summa	418 695	359 678

SA

Underskrifter

Degerfors den 25/04/15


Irene Ehnberg


Britt-Marie Ederer


Patricia Fidelius


Tommy Larsson


Åsa Herlufsén

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4-2025


Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kastanjen i Degerfors, org.nr. 776400-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kastanjen i Degerfors för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kastanjen i Degerfors för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 30 april 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för

föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.