



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kastanjen i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kastanjen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0703 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastanjen 10	1950-05-10	1952

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
1	lokaler (hyresrätt)	32
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	868

Totalt 17 objekt900

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 8 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vänersborg Kastanjen GA:1	G:A		0 / 0	Gårdsutrymme och kommunikationsleder

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Munira Jakupovic	Ordförande	2010-06-20	
Tommy Norrman	Ledamot	2016-06-02	
Dragan Sunjo	Ledamot	2010-06-20	
Ingela Benjaminsson	Ledamot	2015-06-16	
Monica Gunnarsson	Ledamot	2017-01-01	2023-06-26
Hanna Sahlin	Ledamot	2016-06-02	
Joakim Carlgren	Ledamot	2021-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Munira Jakupovic, Dragan Sunjo och Ingela Benjaminsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Munira Jakupovic, Ingela Benjaminsson, Hanna Sahlin och Joakim Carlgren.

Revisorer har varit: Emil Karlsson och Emma Kecevic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har ej valts vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under år 2023 har följande arbete utförts:

Byte av elskåp i hyreslokalen.

Byte av belysning i elcentralen. Det är gammal belysning som fasas ut.

Sanering av mark på gården.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Byte säkerhetsdörrar
2001	Stambyte
1995	Byte tak och fönster

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

Föreningen planerar byta tak inom 5 år och samtidigt med det planerar vi att investera i solpaneler, byte av hänggrännor, stuprör och göra omfogning på fasaden där det behövs.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	332	268	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 443	1 624	1 751	1 877	2 004
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 498	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	265	265	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	957	924	905	905	892
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	990	955	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	892	861	849	884	828
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	156	96	145	74
Soliditet, %	43	37	32	28	23

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 195	0	0	32 195
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	732 259	0	149 339	881 598
S:a bundet eget kapital, kr	764 454	0	149 339	913 793
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	30 713	156 353	-149 338	37 727
Årets resultat, kr	156 353	-156 353	171 545	171 545
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	187 066	0	22 207	209 272
S:a eget kapital, kr	951 520	0	171 546	1 123 065

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 192 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 662 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	187 065
Årets resultat, kr	171 545
Reservation till underhållsfond, kr	-192 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 661
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	209 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	209 271

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	892 158	860 564
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		892 158	860 564
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-496 266	-479 909
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 859	-77 777
Personalkostnader	Not 5	-54 376	-31 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-85 082	-85 082
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-717 583	-674 163
RÖRELSERESULTAT		174 575	186 401
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 964	690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 994	-30 738
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 030	-30 048
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		171 545	156 353
ÅRETS RESULTAT		171 545	156 353

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 225 836	1 310 918
Summa materiella anläggningstillgångar		1 225 836	1 310 918
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 226 336	1 311 418
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	313 046	1 192 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	47 614	31 344
Summa kortfristiga fordringar		360 660	1 224 139
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 360 660	1 224 139
SUMMA TILLGÅNGAR		2 586 997	2 535 557

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 195	32 195
Fond för yttre underhåll		881 598	732 259
Summa bundet eget kapital		913 793	764 454
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		37 727	30 713
Årets resultat		171 545	156 353
Summa fritt eget kapital		209 271	187 065
Summa eget kapital		1 123 064	951 520
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 190 499	1 300 499
Summa långfristiga skulder		1 190 499	1 300 499
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		110 000	110 000
Leverantörsskulder		28 297	42 995
Skatteskulder		2 462	1 342
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	17 243	17 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	115 431	111 959
Summa kortfristiga skulder		273 433	283 539
Summa skulder		1 463 932	1 584 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 586 997	2 535 557

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	174 575	186 401
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	85 082	85 082
	<u>259 657</u>	<u>271 483</u>
Erhållen ränta	24 964	690
Erlagd ränta	-27 994	-30 738
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>256 626</u>	<u>241 435</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 407	8 502
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-10 105	4 689
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>232 114</u>	<u>254 626</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-110 000	-110 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-110 000</u>	<u>-110 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	122 114	144 626
Likvida medel vid årets början	1 168 146	1 023 521
Likvida medel vid årets slut	<u>1 290 260</u>	<u>1 168 146</u>
	122 114	144 626

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 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:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	830 520	802 440
Hysesintäkt lokaler	59 604	53 736
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 034	4 388
	892 158	860 564
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-21 726	-47 248
El	-20 336	-31 326
Uppvärmning	-148 773	-144 965
Vatten	-69 264	-62 348
Renhållning	-19 326	-18 529
TV, bredband, iptelefoni	-46 306	-42 206
Serviceavtal	-2 795	-2 621
Förvaltningskostnader	-74 796	-83 291
Försäkringar	-19 717	-18 325
Fastighetsskatt	-27 674	-26 554
Periodiskt underhåll	-42 662	0
Övriga driftskostnader	-2 891	-2 495
	-496 266	-479 909
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-42 662	0
	-42 662	0
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 790	-9 950
Övriga förvaltningskostnader	-58 386	-55 615
Konsulter	0	-556
Medlemsavgifter HSB	-11 584	-11 127
Stämma och styrelse	-2 099	-529
	-81 859	-77 777
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-29 700	-23 100
Vicevärdsarvode	-12 000	0
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-10 676	-6 296
	-54 376	-31 396
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-85 082	-85 082
	-85 082	-85 082

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 756 700

3 756 700

Ingående anskaffningsvärde mark

28 000

28 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**3 784 700****3 784 700****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 473 782

-2 388 700

Årets avskrivningar byggnader

-85 082

-85 082

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 558 864****-2 473 782****Utgående redovisat värde****1 225 836****1 310 918**

Redovisade värden byggnader

1 197 836

1 282 918

Redovisade värden mark

28 000

28 000

Fastighetsbeteckning:

Kastanjen 10

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

0

Bostäder hyreshus

1952

6 400 000

2 856 000

9 256 000

9 256 000

Lokaler

189 000

36 000

225 000

225 000

6 589 000**2 892 000****9 481 000****9 481 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

2 177 000

2 177 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**2 177 000****2 177 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

290 260

1 168 146

Skattekonto

22 786

24 649

313 046**1 192 795****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 614

31 344

47 614**31 344****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 3 mån

3,55%

2024-01-23

500 000

0

Placering HSB 6 mån

3,20%

2024-01-08

500 000

0

1 000 000**0**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,02%	2025-06-01	75 000	50 000
Stadshypotek AB	2,90%	2025-09-10	341 600	20 000
Stadshypotek AB	1,63%	2029-09-30	883 899	40 000
			1 300 499	110 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 190 499
Nästa års amortering av långfristig skuld				110 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				110 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,04%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				440 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				750 499
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	17 243	17 243
	17 243	17 243

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 190	4 489
Förutbetalda årsavgifter och hyror	73 677	70 468
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 564	37 002
	115 431	111 959

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Vänersborg

.....
Munira Jakupovic

.....
Hanna Sahlin

.....
Dragan Sunjo

.....
Ingela Benjaminsson

.....
Joakim Carlgren

.....
Tommy Norrman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Emil Karlsson

Revisor vald av föreningsstämman
Emma Kecevic

Revisor utsedd av HSB Riksförbund
BoRevision i Sverige AB
Emil Persson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Vänersborg, org.nr. 762500-0703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Vänersborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfalskning, 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.

De föreningsvalda revisorerans ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Vänersborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emil Karlsson
Av föreningen vald revisor

Emma Kecevic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MUNIRA JAKUPOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 08:21:46



HANNA SAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:17:24



INGELA BENJAMINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:33:16



JOAKIM CARLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 00:42:59



TOMMY NORRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:20:48



DRAGAN SUNJO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 15:31:45



EMIL KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:41:49



EMMA KECEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:02:27



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:05:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

EMIL KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:40:20



EMMA KECEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:03:04



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:04:58



HSB – där möjligheterna bor

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.