

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen SoHo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Lars David Kåverud	Ordförande	Avgått 2021-03-15 pga flytt
Isabelle Kristina Winberg	Interim Ordförande	
Dagny Barbro Kristiansson	Ledamot	
Emma Soli Olsson	Ledamot	
Ann Margareta Eriksson	Suppleant	
Seika Sung-Hwa Lee	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe Revisionsbyrå
-----------------	------------------	---------------------

Valberedning

Johanna Ekström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Stämman hölls utan fysisk närvaro av medlemmar (enligt covid-19 rekommendationer). Stämman fördes enligt riktlinjer från Bolagsverket med poströster.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattumannen 22	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1893 och består av 1 flerbostadshus.

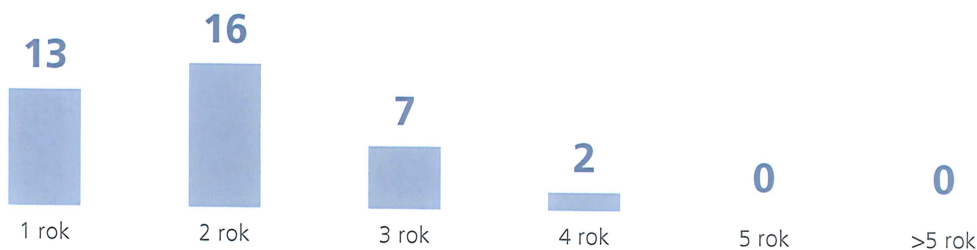
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 235 m², varav 1 970 m² utgör lägenhetsyta och 265 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör (ARJ AB)	86 m ²	2023-01-31
Bageri (Petrus)	129 m ²	2025-07-31
Butik (Adisgladis)	59 m ²	2023-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	I samband med energideklaration
Energideklaration	2020	
Sanering och omorganisation av soprummet	2020	
Åtgärder+ ny OVK	2019-2020	Utfört i samband med energideklaration
Byggnation av balkonger mot innergård	2019	
Injustering fjärrvärme	2019	
Dränering av innergård	2018 - 2019	Bristfälligt utfört varför nytt projekt påbörjas 2020-2021
Kontroll och lagning av taket	2018	
Lätt trapphusrenovering	2017	
Ny torktumlare tvättstuga	2017 - 2018	
Trapphusrenovering	2014 - 2016	
Fasadrenovering gatuplan	2012	Gatuplan Swedenborgsgatan
Fasadrenovering gård samt plan 5 gata	2011	
Nya maskiner tvättstuga	2011	
Renovering hissmaskin och ny grind hiss A	2011	
Stambyte	2010 - 2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Sanering av källaren	2019-2020	Framskjutet
Målning/Byte av fönster mot gatan	2019-2020	Under utredning
Besiktning av takterrass	2020	Framskjutet
Dränering av innergård och ut mot gata samt återställande av innergård	2020-2021	Pågående
Renovering av takterrass	2020-2021	Framskjutet
Renovering av taket	2021	
Renovering fönster mot innergård	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Cortea AB
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	Hisskontakt Norden AB
Städ	PZ städ
Återvinning	Stena Recycling AB
Sopor	Stockholm Avfall AB
Entremattor	Östgöta mattor
Klottersanering	Industrimålning i Stockholm AB
Bredband + IT Tel/ TV utbud	Comhem
Elnät	Ellevio AB
El	Stockholm Exergi AB

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen sålt en hyreslägenhet (lägenhetsnummer 2401) för 5 500 000 SEK. Intäkterna från försäljningen stärker föreningens ekonomi och kommer att användas för att bekosta kommande dränering samt anläggning av innergård.

Föreningen har under året omförhandlat sina lån och kommer under 2021 att sänka sina räntekostnader. Föreningen har beslutat att ta ett nytt lån á 2 500 000 som kommer att utbetalas 2021 för att täcka eventuella oväntade kostnader vid dräneringen samt kommande fönsterrenovering. Om inte alla lån nyttjas i projekten är styrelsens ambition att betala tillbaka lånen då de ej är låsta.

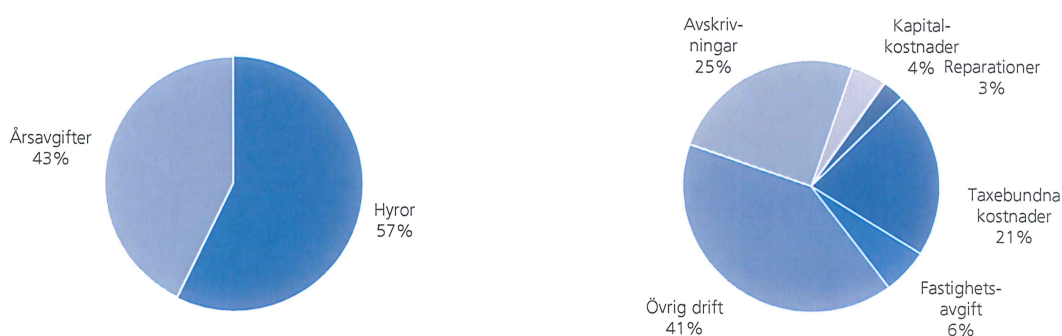
Efter många år utan avgiftshöjningar beslutade styrelsen att höja avgiften med 5% för att intäkten ska bidra till ekonomisk hållbarhet över tid.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-06-05 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 660 032	2 427 617
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 050 423	2 012 627
Finansiella intäkter	2 132	2 382
Minskning kortfristiga fordringar	2 998	14 678
Medlemsinsatser	5 500 000	0
	7 555 553	2 029 687
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 649 471	2 396 342
Finansiella kostnader	105 816	97 659
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	38 814
Minskning av kortfristiga skulder	386 838	264 456
	2 142 125	2 797 272
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 073 460	1 660 032
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 413 427	-767 585

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av tidigare bristfälligt utförd dränering av innergården gjorde styrelsen ett omtag och beslutade att sammanslå två större projekt i underhållsplanen. Dels togs beslut om att åtgärda den ofullständiga dräneringen av innergården samt utöka omfattningen och även inkludera ytorna mot gata, dels renovera innergård utifrån framtagen arkitekturritning. Under 2020 har styrelsen anlitat extern projektledare som, genom upphandling, anlitat ett totalentreprenadbolag för de två projekten.

Under hösten 2020 har föreningen sålt en av föreningens hyreslägenheter och således upplåtit den med bostadsrätt. Efter lägenhetsförsäljningen innehar föreningen endast en hyreslägenhet och tre lokaler med hyresrätt.

Tidigare lokalhyresgäst, klädbutiken Jascha, har valt att stänga ned sin verksamhet under året. Den nya hyresgästen, som flyttade in i februari 2020, bedriver nu frisörsalong i lokalen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Nyupplåtelse under året 1 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	456	456	456	456
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 570	2 969	2 806	2 754
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 924	5 056	5 056	5 026
Elkostnad/m ² totalyta	14	17	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	169	173	167	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	23	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	44	39	59
Soliditet (%)	84	82	82	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-285	-1 101	-557	-156
Nettoomsättning (tkr)	2 032	1 965	1 903	1 883

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 970 m² bostäder och 265 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 287 388	1 245 132	0	44 042 256
Uppåtelseavgifter	13 666 530	4 254 868	0	9 411 662
Fond för yttre underhåll	218 929	218 929	-618 531	618 531
S:a bundet eget kapital	59 172 847	5 718 929	-618 531	54 072 449
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 058 150	-218 929	-481 989	-5 357 232
Årets resultat	-285 446	-285 446	1 100 520	-1 100 520
S:a ansamlad förlust	-6 343 596	-504 375	618 531	-6 457 752
S:a eget kapital	52 829 251	5 214 554	0	47 614 697

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-285 446
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 839 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 929
summa balanserat resultat	-6 343 596

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-6 343 596

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 032 151	1 964 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 272	47 850
Summa rörelseintäkter		2 050 423	2 012 627
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 251 835	-2 131 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 323	-177 546
Personalkostnader	Not 6	-87 312	-87 771
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-582 714	-621 528
Summa rörelsekostnader		-2 232 185	-3 017 870
RÖRELSERESULTAT		-181 762	-1 005 243
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 132	2 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 816	-97 659
Summa finansiella poster		-103 684	-95 277
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-285 446	-1 100 520
ÅRETS RESULTAT		-285 446	-1 100 520

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	55 647 802	56 230 515
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 647 802	56 230 515
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 647 802	56 230 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 427
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 383 470	971 677
Summa kortfristiga fordringar		6 383 470	975 104
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		690 419	688 355
Summa kassa och bank		690 419	688 355
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 073 889	1 663 459
SUMMA TILLGÅNGAR		62 721 691	57 893 975

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 953 918	53 453 918
Fond för yttre underhåll	Not 11	218 929	618 531
Summa bundet eget kapital		59 172 847	54 072 449
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 058 150	-5 357 232
Årets resultat		-285 446	-1 100 520
Summa fritt eget kapital		-6 343 596	-6 457 752
SUMMA EGET KAPITAL		52 829 251	47 614 697
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 400 000	9 400 000
Summa långfristiga skulder		9 400 000	9 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		48 150	152 724
Skatteskulder		22 827	15 789
Övriga skulder		97 029	389 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	324 434	321 739
Summa kortfristiga skulder		492 440	879 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 721 691	57 893 975

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100	100
Stambyte	50	50
Fasad	30	30
Fönster	10	10
Säkerhetsdörrar	50	50

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	871 274	847 716
Hyror bostäder	106 584	132 193
Hyror lokaler momspliktiga	1 057 317	984 105
Bredbandsintäkter	33 300	0
Hysesrabatt	-53 750	0
Avgift andrahandsuthyrning	17 429	775
Öresutjämning	-4	-11
	2 032 151	1 964 777

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	475
Fakturerade kostnader moms	0	40 000
Extra statligt stöd	18 275	0
Försäkringsersättning	0	7 375
Övriga intäkter	-3	0
	18 272	47 850

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 261	57 334
	Fastighetsskötsel beställning	24 560	13 818
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 037	0
	Snöröjning/sandning	0	6 986
	Städning entreprenad	52 942	56 420
	Mattvätt/Hyrmattor	8 951	9 035
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 865
	Hissbesiktning	3 680	3 481
	Myndighets tillsyn	0	7 377
	Gemensamma utrymmen	511	0
	Gård	2 319	400
	Serviceavtal	32 524	29 352
	Förbrukningsmateriel	693	858
	Störningsjour och larm	0	2 075
	Fordon	250	0
		168 727	203 002
	Reparationer		
	Lokaler	851	26 449
	Tvättstuga	9 715	25 253
	Sophantering/återvinning	0	3 787
	Entré/trapphus	2 104	27 823
	Lås	496	2 972
	VVS	19 460	1 549
	Värmeanläggning/undercentral	2 038	0
	Ventilation	0	1 132
	Elinstallationer	0	40 189
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	527	17 462
	Hiss	20 270	8 489
	Tak	1 566	0
	Fasad	0	13 291
	Mark/gård/utemiljö	6 743	0
		63 768	168 397
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	688 594
	Sophantering/återvinning	0	29 288
	Värmeanläggning	0	8 375
		0	726 257
	Taxebundna kostnader		
	El	30 839	38 157
	Värme	378 499	387 374
	Vatten	41 297	52 496
	Sophämtning/renhållning	50 517	46 287
		501 151	524 314
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 242	44 273
	Tomträttsavgäld	248 500	248 500
	Kabel-TV	68 002	66 814
	Bredband	15 683	15 683
		382 427	375 270
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 762	133 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 251 835	2 131 025

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	22 509	5 125
	Inkassering avgift/hyra	1 350	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 085	16 475
	Föreningskostnader	2 828	2 929
	Fritids- och trivselkostnader	1 155	1 484
	Förvaltningsarvode	56 624	90 511
	Administration	2 952	7 559
	Korttidsinventarier	6 255	0
	Konsultarvode	188 964	42 588
	Föreningsavgifter	5 082	5 040
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 410
		310 323	177 546

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 447	68 925
	Sociala kostnader	16 865	18 846
		87 312	87 771

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	241 393	241 393
	Förbättringar	341 321	380 135
		582 714	621 528

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 570 925	61 532 111
	Nyanskaffningar	0	38 814
	Utgående anskaffningsvärde	61 570 925	61 570 925
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 340 409	-4 718 882
	Årets avskrivningar enligt plan	-582 714	-621 528
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 923 123	-5 340 409
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 647 802	56 230 515
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 058 000	23 058 000
	Taxeringsvärde mark	45 688 000	45 688 000
		68 746 000	68 746 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 600 000	60 600 000
	Lokaler	8 146 000	8 146 000
		68 746 000	68 746 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 221	14 221
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 221	14 221
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 221	-14 221
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 221	-14 221
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	429	0
	Klientmedel hos SBC	6 383 041	971 677
		6 383 470	971 677

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	618 531	871 202
	Reservering enligt stadgar	218 929	218 929
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-618 531	-471 600
	Vid årets slut	218 929	618 531

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank	0,680 %	2 500 000	2 500 000
	Swedbank	0,680 %	2 500 000	2 500 000
	Swedbank	0,550 %	3 000 000	3 000 000
	Swedbank	0,550 %	1 400 000	1 400 000
	Summa skulder till kreditinstitut		9 400 000	9 400 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			9 400 000	9 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 400 000 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 400 000	32 400 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	35 700	35 000
	Sociala avgifter	11 200	11 000
	Ränta	2 647	3 518
	Avgifter och hyror	274 887	253 185
	Vatten	0	13 184
	Sophämtning/renhållning	0	5 853
		324 434	321 740

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av februari 2021 har arbetet med dränering och renovering av innergården påbörjats. Detta arbete förväntas vara avslutat under senare delen av andra kvartalet 2021. För arbetet med dränering ut mot gata har föreningen skrivit avtal med entreprenadbolag. Start för projektet har i nuläget inte fastslagits då tillstånd från Stockholms Stad krävs innan projektet påbörjas. Tillstånd har sökts och föreningen inväntar besked om projektstart.

För att finansiera de två projekten har föreningen för avsikt att uppta nya lån om 2,5 mkr, resterande del av kostnaderna finansieras med hjälp av influtna medel från lägenhetsförsäljningen som gjordes under 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 4 2021



Isabelle Kristina Winberg
Interim Ordförande



Dagny Barbro Kristiansson
Ledamot



Emma Soli Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättssföreningen Kastanjen SoHo
Org.nr 769615-6905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättssföreningen Kastanjen SoHo för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisorssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättssföreningen Kastanjen SoHo för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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 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

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:

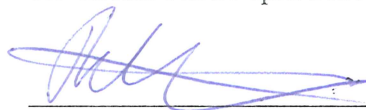
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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 prövar 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.

Stockholm den 28 april 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor