

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen SoHo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Yngve Hilding	Ordförande	
Anders Lundkvist	Ordförande	Avgått 2022-03-31 pga flytt
Åke Ekstrand	Ledamot	
Barbro Kristiansson	Ledamot	
Louise Lexby	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Barbro Kristiansson och Louise Lexby.

Styrelsen har under året avhållit 25 protokollförda sammanträden.

Revisor

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe revision
-----------------	------------------	----------------

Valberedning

Kristina Strandberg
Alexandra Öhrlund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

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.

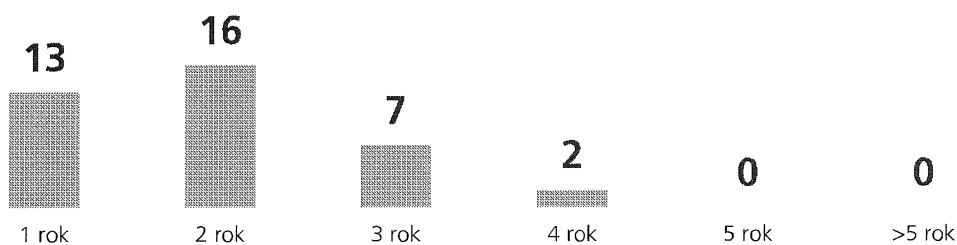
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 235 m², varav 1 970 m² utgör boyta 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
Energideklaration	2020	
Radonmätning	2020	I samband med energideklaration
Dränering av innergård och ut mot gata samt återställande av innergård	2020 - 2021	Utfört
Sanering och omorganisation av soprummet	2020	Utfört
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	
Ny torktumlare tvättstuga	2017 - 2018	
Lätt trapphusrenovering	2017	
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
Åtgärder + ny OVK	2019-2020	I samband med energideklaration
Besiktning av takterrass	2020	Framskjutet
Renovering av takterrass	2020-2021	Framskjutet
Renovering av taket	2021	Under utredning
Renovering fönster mot innergård	2022	Under utredning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Cortea AB
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	Hisskontakt Norden AB
Städ	PZ städ
Återvinning	Stena Recycling AB
Sopor	Stockholm Avfall AB
Entrémattor	Östgöta mattor
Klottersanering	Industrimålning i Stockholm AB
Bredband + IT Tel/ TV utbud	Comhem
Elnät	Ellevio AB
El	Stockholm Exergi AB
Trädgårdsskötsel	Firma Ulrika Lindholm
Energi	Energikundservice

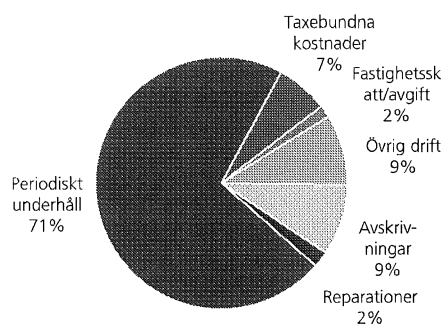
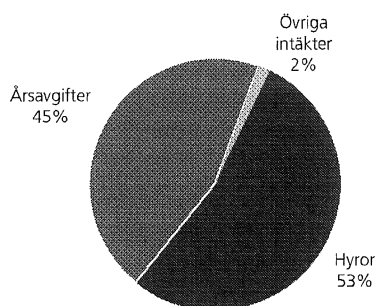
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 10 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 073 460	1 660 032
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 051 355	2 050 423
Finansiella intäkter	1 947	2 132
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 998
Medlemsinsatser	0	5 500 000
Ökning av långfristiga skulder	2 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	773 399	0
	5 326 701	7 555 553
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 120 273	1 649 471
Finansiella kostnader	71 539	105 816
Ökning av kortfristiga fordringar	6 661	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	386 838
	8 198 473	2 142 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 201 688	7 073 460
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 871 772	5 413 427

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2021 visar ett stort underskott i resultaträkningen. Detta beror på det stora projektet "Renovering av innergård samt dränering". Innergårds- och dräneringsprojekt är nästan avslutat vid utgången av verksamhetsåret. Föreningen har haft en tvist med totalentreprenören. Tvisten har avslutats med förlikning. Efter förlikning kommer den totala kostnaden för projektet att uppgå till ca 6500 Tkr. Detta projekt finansieras dels genom att en lägenhet såldes under år 2020 för 5500 Tkr samt att föreningen tog upp nytt banklån om 2500 Tkr.

I samband med ordinarie stämma 2021-06-01 tillsattes en ny styrelse. I den nya styrelsen finns en ledamot kvar från tiden innan stämman.

Föreningen har under året skrivit på nytt avtal om tomträttsavgäld med Stockholms Stad. Avgälden är idag 248.500:- per år och kommer att justeras upp succesivt fr o m 2023-01-01. Den nya avgälden kommer till slut att landa på 608.300:- per år fr o m år 2027.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	456	456	456
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 370	3 570	2 969	2 806
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 234	4 924	5 056	5 056
Elkostnad/m ² totalyta	21	14	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	190	169	173	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	18	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	47	44	39
Soliditet (%)	78	84	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 957	-285	-1 101	-557
Nettoomsättning (tkr)	2 042	2 032	1 965	1 903

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	0	0	45 287 388
Upplåtelseavgifter	13 666 530	0	0	13 666 530
Fond för yttre underhåll	437 858	218 929	0	218 929
S:a bundet eget kapital	59 391 776	218 929	0	59 172 847
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 562 525	-218 929	-285 446	-6 058 150
Årets resultat	-6 957 074	-6 957 074	285 446	-285 446
S:a ansamlad förlust	-13 519 599	-7 176 003	0	-6 343 596
S:a eget kapital	45 872 177	-6 957 074	0	52 829 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 957 074
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 343 596
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 929
summa balanserat resultat	-13 519 599

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

437 858
-13 081 741

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 042 389	2 032 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 966	18 272
Summa rörelseintäkter		2 051 355	2 050 423
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 872 048	-1 251 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 451	-310 323
Personalkostnader	Not 6	-87 774	-87 312
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-818 564	-582 714
Summa rörelsekostnader		-8 938 837	-2 232 185
RÖRELSERESULTAT		-6 887 482	-181 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 947	2 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 539	-105 816
Summa finansiella poster		-69 592	-103 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 957 074	-285 446
ÅRETS RESULTAT		-6 957 074	-285 446

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	54 829 238	55 647 802
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 829 238	55 647 802
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 829 238	55 647 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 851 031	6 383 470
Summa kortfristiga fordringar		3 851 031	6 383 470
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		357 746	690 419
Summa kassa och bank		357 746	690 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 208 778	7 073 889
SUMMA TILLGÅNGAR		59 038 016	62 721 691

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 953 918	58 953 918
Fond för yttre underhåll	Not 11	437 858	218 929
Summa bundet eget kapital		59 391 776	59 172 847
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 562 525	-6 058 150
Årets resultat		-6 957 074	-285 446
Summa ansamlad förlust		-13 519 599	-6 343 596
SUMMA EGET KAPITAL		45 872 177	52 829 251
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			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 500 000	0
Leverantörsskulder		910 199	48 150
Skatteskulder		9 047	22 827
Övriga skulder		75 672	97 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	270 921	324 434
Summa kortfristiga skulder		3 765 839	492 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 038 016	62 721 691

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	100	100
Stambyte	50	50
Fasad	30	30
Fönster	10	10
Säkerhetsdörrar	50	50

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	920 504	871 274
Hyror bostäder	80 304	106 584
Hyror lokaler momspliktiga	1 001 088	1 057 317
Hyror lokaler	17 200	0
Bredbandsintäkter	68 400	33 300
Hyresrabatt	-59 837	-53 750
Avgift andrahandsuthyrning	14 737	17 429
Öresutjämning	-7	-4
	2 042 389	2 032 151

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	18 275
Återbäring försäkringsbolag	8 771	0
Övriga intäkter	195	-3
	8 966	18 272

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	48 443	41 261
	Fastighetskötsel beställning	8 352	24 560
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 037
	Snöröjning/sandning	18 208	0
	Städning entreprenad	64 355	52 942
	Mattvätt/Hyrmattor	10 495	8 951
	Hissbesiktning	0	3 680
	Myndighetstillsyn	6 126	0
	Gemensamma utrymmen	736	511
	Gård	0	2 319
	Serviceavtal	24 469	32 524
	Förbrukningsmateriel	1 373	693
	Fordon	0	250
		182 556	168 727
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	11 808	0
	Brf Lägenheter	2 348	0
	Lokaler	997	851
	Gemensamma utrymmen	38 247	0
	Tvättstuga	20 867	9 715
	Entré/trapphus	9 722	2 104
	Lås	8 017	496
	VVS	1 487	19 460
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 038
	Elinstallationer	29 111	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 197	527
	Hiss	11 981	20 270
	Tak	14 043	1 566
	Mark/gård/utemiljö	0	6 743
	Skador/klotter/skadegörelse	11 928	0
	Vattenskada	6 263	0
		178 014	63 768
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	6 389 845	0
		6 389 845	0
	Taxebundna kostnader		
	El	45 921	30 839
	Värme	425 399	378 499
	Vatten	65 951	41 297
	Sophämtning/renhållning	62 511	50 517
		599 783	501 151
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 501	50 242
	Tomträtsavgäld	248 500	248 500
	Kabel-TV	68 263	68 002
	Bredband	15 683	15 683
		384 947	382 427
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	136 902	135 762
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 872 048	1 251 835

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 875	0
	Medlemsinformation	1 030	0
	Tele- och datakommunikation	157	0
	Juridiska åtgärder	46 837	22 509
	Inkassering avgift/hyra	1 376	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	18 915	17 085
	Föreningskostnader	439	2 828
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 155
	Förvaltningsarvode	57 870	56 624
	Administration	3 365	2 952
	Korttidsinventarier	0	6 255
	Konsultarvode	18 055	188 964
	Föreningsavgifter	4 952	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 520
		160 451	310 323
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	70 447
	Sociala kostnader	16 374	16 865
		87 774	87 312
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	477 243	241 393
	Förbättringar	341 321	341 321
		818 564	582 714

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 570 925	61 570 925
	Utgående anskaffningsvärde	61 570 925	61 570 925
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 923 123	-5 340 409
	Årets avskrivningar enligt plan	-818 564	-582 714
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 741 687	-5 923 123
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 829 238	55 647 802
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 221	14 221
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 221	14 221
	Ackumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	7 090	429
	Klientmedel hos SBC	2 793 550	6 383 041
	Räntekonto hos SBC	1 050 391	0
		3 851 031	6 383 470

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	218 929	618 531
	Reservering enligt stadgar	218 929	218 929
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-618 531
	Vid årets slut	437 858	218 929

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,550 %	3 000 000	3 000 000	2023-12-21
	Swedbank	0,680 %	2 500 000	2 500 000	2025-12-22
	Swedbank	0,680 %	2 500 000	2 500 000	2025-12-22
	Swedbank	0,550 %	1 400 000	1 400 000	2023-12-21
	Swedbank	0,525 %	2 500 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		11 900 000	9 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 500 000	0	
			9 400 000	9 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 900 000 kr.

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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 400 000	32 400 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	61 651	0
	Arvoden	35 700	35 700
	Sociala avgifter	11 200	11 200
	Ränta	11 387	2 647
	Avgifter och hyror	132 727	274 887
	Mark/gård/utemiljö	18 256	0
		270 921	324 434

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har efter utgången av räkenskapsåret amorterat 1.500 Tkr på lånet som togs upp i samband med att "Innergårdsprojektet" bedrevs.

Styrelsen har också i början av år 2022 beslutat höja årsavgifterna med 10%. Detta görs mot bakgrund av både ökande kostnader i allmänhet samt att styrelsen ser ett behov av att möta den aviserade höjningen av tomträttsavgälden. Tomträtts avgälden kommer under åren 2023-2027 att öka från dagens 248.500:- per år till 608.300:- per år.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 12/16 2022



Yngve Hilding
Ordförande



Åke Ekstrand
Ledamot



Barbro Kristiansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/16 - 2022



Petter Kindlund
Extern revisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen SoHo

Org.nr 769615-6905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen SoHo för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed 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.

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 2021 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 revisionsd 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 revisionsd 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 13 juni 2022



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor