
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kastanjen 1-5
Org nr: 725000-3576

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Kastanjen 1-5 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-09. Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är 1 174 tkr lägre än föregående år. Det beror på att föreningen under verksamhetsåret utfört underhållskostnader med 1 297 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Budgeten pekar på ett positivt resultat om ca 517 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 903 % till 783 %. Detta beror på årets underhållskostnader samt större kostnader för reparationer.

I resultatet ingår avskrivningar med 505 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 374 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 1-5 i Norrköpings kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 137 lägenheter samt 6 lokaler samt 61 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1943-1948. Fastighetens adress är Hagagatan 44, 46, 48, 50 och Blommelundsgatan 1-5 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k. kokvrå, matvrå	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
61	56	16	3	1	137

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
6	61

Total bostadsarea 6 789 m²

Total lokalarea 167 m²

Årets taxeringsvärde 83 492 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 492 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 200 tkr och planerat underhåll för 1 297 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 11 596 tkr för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr enligt föreningens stadgar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugor	2010/2011
Elinstallationer	2012/2013
Målning	2015/2016
Tvättstugeutrustning	2015/2016
Omläggning tak	2015/2016
Installation av ny torktumlare	2016/2017
Omdragning av värme,vatten,avlopp	2016/2017
Omläggning tak	2016/2017

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	47 tkr
Omläggning tak Hagagatan 50	1 250 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning tak Hagagatan 46-48	2020/2021	Budgeterad kostnad 2 500 tkr
Utbyte taktegel Blommelundsgatan		
Reparation balkonger		
Kontroll/utbyte av hetvattenförbindelse mellan fastigheterna		
Kontroll och reparation av rörsystem i samtliga fastigheter		

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Thorell	Ordförande	2020
Carina Mardsjö	Sekreterare	2020
Per-Ola Kårbro	Vice ordförande	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Gese	Suppleant	2021
Urban Granlund	Suppleant	2021
Matilda Lind	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Eva Svensson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Björn Lindström	Revisorssuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	
Gert Gustafsson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid bokslutsdagen uppgick föreningens medlemsantal till 164 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

 Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Historik Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1-5

Föreningen registrerades den 10 juli 1942 som Riksbyggens Brf Norrköpingshus nr 1, den första Riksbyggenföreningen i Norrköping. Vi lämnade Riksbyggen 2008.

Föreningen består av fem fastigheter: Kastanjen 1 Blommelundsgatan 1-5, Kastanjen 2 Hagagatan 50, Kastanjen 3 Hagagatan 48, Kastanjen 4 Hagagatan 46 och Kastanjen 5 Hagagatan 44. Fastigheterna byggdes 1943-1948 och består idag av 137 lägenheter med 1-5 rum och kök.

1987 Byte av stammar och elinstallationer.

2009 Nytt tak fastigheten Blommelundsgatan.

2009 Installation av fiberlan 100 Mbit/s bredband och IP-telefoni.

2009 Upprättande av energideklaration.

2012 Helrenovering och ombyggnad av föreningslokal samt nytt kök.

2013 Helrenovering av bastu.

2014 23 nya parkeringsplatser, nuvarande antal 61 st parkeringsplatser.

2015 Ny leverantör av Internet och IP-telefoni. Nu möjlig privat uppkoppling till 500 Mbit/s, 50 Mbit/s ingår i månadsavgiften.

2015 Radonmätning 56 mätpunkter i fem fastigheter.

2015 OVK, obligatorisk ventilationskontroll av samtliga fastigheter.

2016 Nytt tak fastigheten Hagagatan 44.

2018 Energideklaration av samtliga fem fastigheter.

2019 Kontroll av ev. asbest i trossbottnar. Vid stickprov har inga spår påvisats.

2020 Nytt tak fastigheten Hagagatan 50.

Styrelsens målsättning är att genom förhandlingar och noggranna utgiftskontroller reducera kostnaderna för medlemmarna.

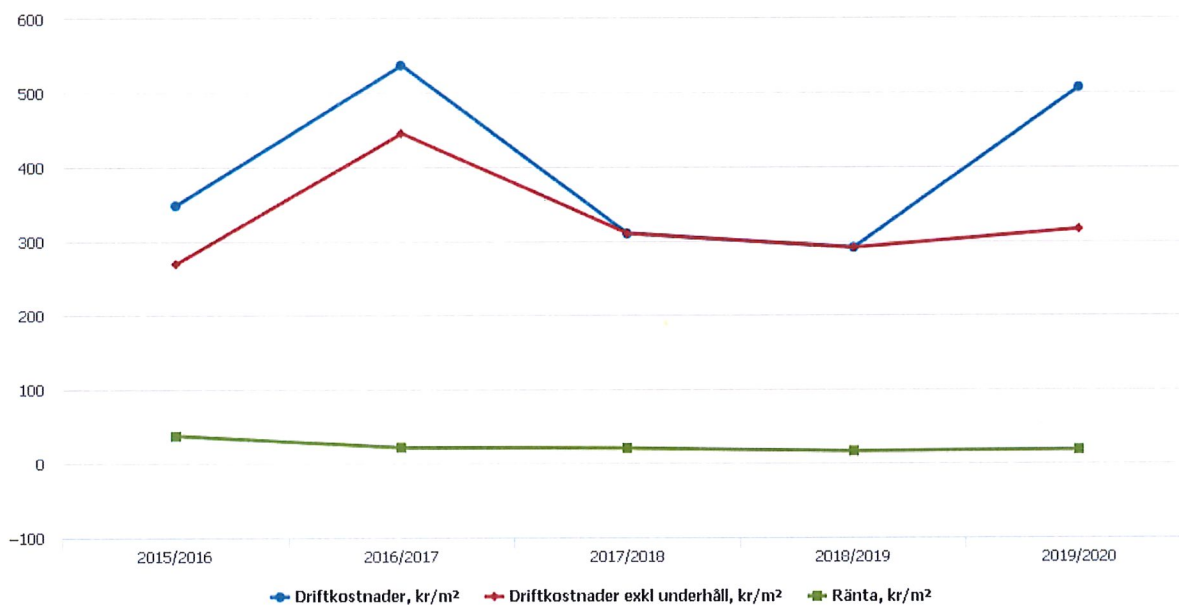
Styrelsen inforrdar och kontrollerar själva offerter för att hålla månadskostnaderna på lägsta möjliga nivå.

Ingen höjning av avgifterna har förekommit sedan år 2001.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 346	4 353	4 343	4 344	4 360
Resultat efter finansiella poster	-131	1 043	1 076	1 204	797
Balansomslutning	23 991	24 297	23 582	24 842	24 396
Soliditet %	56	55	53	46	42
Likviditet %	783	903	825	876	601
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	615	615	615	615	615
Driftkostnader, kr/m ²	508	291	310	537	348
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	317	291	310	445	269
Ränta, kr/m ²	18	16	20	21	37
Underhållsfond, kr/m ²	1 387	1 497	1 342	1 188	1 098
Lån, kr/m ²	1 433	1 488	1 542	1 889	1 904



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	124 830	10 162 506	2 122 884	1 042 819
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 042 819	-1 042 819
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 296 665	1 296 665	
Årets resultat				-130 646
Vid årets slut	124 830	9 415 841	3 912 368	-130 646

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 165 703
Årets resultat	-130 646
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 296 665
Summa	3 781 722

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 781 722**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 346 130	4 352 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	251 106	296 653
Summa rörelseintäkter		4 597 236	4 649 220
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 445 708	-1 972 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 207	-664 249
Personalkostnader	Not 6	-404 027	-382 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-504 961	-504 999
Summa rörelsekostnader		-4 633 903	-3 524 824
Rörelseresultat		-36 667	1 124 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 544	28 502
Räntekostnader		-121 523	-110 079
Summa finansiella poster		-93 979	-81 577
Resultat efter finansiella poster		-130 646	1 042 819
Resultat före skatt		-130 646	1 042 819
 Årets resultat		-130 646	1 042 819

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 728 204	14 233 165
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 728 204	14 233 165
Summa anläggningstillgångar		13 728 204	14 233 165
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 438	2 566
Skattekonto		28 713	14 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	164 067	174 552
Summa kortfristiga fordringar		195 218	191 129
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	10 067 915	9 873 206
Summa kassa och bank		10 067 915	9 873 206
Summa omsättningstillgångar		10 263 133	10 064 335
 Summa tillgångar		23 991 337	24 297 499

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 830	124 830
Fond för yttre underhåll		9 415 841	10 162 506
Summa bundet eget kapital		9 540 671	10 287 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 912 368	2 122 884
Årets resultat		-130 646	1 042 819
Summa fritt eget kapital		3 781 722	3 165 703
Summa eget kapital		13 322 393	13 453 039
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 358 986	9 729 326
Summa långfristiga skulder		9 358 986	9 729 326
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	370 340	370 340
Leverantörsskulder		274 448	145 253
Skatteskulder		48 116	27 847
Övriga skulder	Not 14	26 283	25 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	590 770	546 543
Summa kortfristiga skulder		1 309 957	1 115 134
 Summa eget kapital och skulder		23 991 337	24 297 499

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2048
Markanläggningar			
Parkeringsplatser	Linjär	20	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 178 196	4 178 196
Hyror, lokaler	21 930	23 272
Hyror, p-platser	150 632	150 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 164	-291
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 100	-4 100
Rabatter	-4 036	-3 836
Bränsleavgifter, bostäder	8 672	8 726
Summa nettoomsättning	4 346 130	4 352 567

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	203 856	203 856
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	32 773	60 326
Inkassointäkter	1 620	3 240
Avgifter för andrahandsuthyrningar och övriga rörelseintäkter	12 857	5 531
Försäkringsersättningar	0	23 700
Summa övriga rörelseintäkter	251 106	296 653

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 296 665	0
Reparationer	-95 202	-36 377
Vattenskador	-104 768	-17 702
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-196 693	-189 569
Försäkringspremier	-92 948	-91 405
Kabel- och digital-TV	-211 560	-210 015
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 000	0
Snö- och halkbekämpning	-6 863	-5 600
Förbrukningsinventarier	-19 106	-12 230
Fordons- och maskinkostnader	-6 046	-3 553
Vatten	-273 804	-245 805
Fastighetsel	-164 740	-157 524
Uppvärmning	-703 594	-763 724
Sophantering och återvinning	-169 221	-164 027
Förvaltningsarvode drift	-101 497	-75 110
Summa driftkostnader	-3 445 708	-1 972 641

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-200 294	-218 154
Lämnade skadestånd	0	-270 000
Arvode, yrkesrevisorer	-20 875	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 204	-16 085
Inkassokostnader	-2 475	-8 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 119	-60 326
Telefon och porto	-4 691	-7 183
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Advokat och rättegångskostnader	0	-62 500
Summa övriga externa kostnader	-279 207	-664 249

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-225 712	-227 438
Styrelsearvoden	-20 830	-13 500
Sammanträdesarvoden	-32 766	-35 343
Övriga ersättningar	0	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 004	-51 933
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	0
Pensionskostnader	-200	-200
Sociala kostnader	-58 015	-54 521
Summa personalkostnader	-404 027	-382 935

 Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare, i övrigt endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-468 488	-468 535
Avskrivning Markanläggningar	-36 473	-36 464
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-504 961	-504 999

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 544	28 231
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	271
Summa ränteintäkter och liknande poster	27 544	28 502

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 142 209	25 142 209
Mark	137 991	137 991
Standardförbättringar	4 763 000	4 763 000
Markanläggning	729 450	729 450
	30 772 650	30 772 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 772 650	30 772 650

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 557 659	-11 089 124
Standardförbättringar	-4 763 000	-4 763 000
Markanläggningar	-218 826	-182 362
	-16 539 485	-16 034 486

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-468 488	-468 535
Årets avskrivning markanläggningar	-36 473	-36 464
	-504 961	-504 999

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 044 446	-16 539 485
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	13 116 062	13 584 550
Mark	137 991	137 991
Markanläggningar	474 151	510 624

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner	234 370	234 370
Inventarier och verktyg	47 400	47 400
	281 770	281 770
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	281 770	281 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-234 370	-234 370
Inventarier och verktyg	-47 400	-47 400
	-281 770	-281 770
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 818	14 025
Förutbetalda försäkringspremier	47 010	44 987
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 147	50 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 092	52 688
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 851
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 067	174 552

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 531	2 513
Bankmedel SBAB	8 808 541	8 080 790
Transaktionskonto Swedbank	1 256 843	1 789 903
Summa kassa och bank	10 067 915	9 873 206



Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	9 729 326	10 099 666
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 340	-370 340
Långfristig skuld vid årets slut	9 358 986	9 729 326

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	0,96%	2022-12-01	5 469 824	183 344	5 286 480
STADSHYPOTEK	1,82%	Rörligt	1 762 744	58 112	1 704 632
STADSHYPOTEK	1,65%	Rörligt	1 772 175	128 884	1 643 291
STADSHYPOTEK	1,55%	Rörligt	1 094 923	0	1 094 923
Summa			10 099 666	370 340	9 729 326

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 370 340 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 481 360 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 877 626 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020. Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 14 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	17 884	17 884
Skuld sociala avgifter och skatter	6 139	4 354
Avräkning hyror och avgifter	2 460	2 700
Clearing	-200	213
Summa övriga skulder	26 283	25 151

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	33 000	16 412
Upplupna räntekostnader	15 865	14 612
Upplupna driftkostnader	6 250	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 710
Upplupna elkostnader	9 802	11 092
Upplupna värmekostnader	15 754	16 728
Upplupna kostnader för renhållning	3 740	3 570
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden och vicevärdsarvoden	108 360	94 536
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	377 999	363 134
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	590 770	546 543

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	17 515 000	22 910 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping den 2020-08-31



Gunnar Thorell



Carina Mardsjö

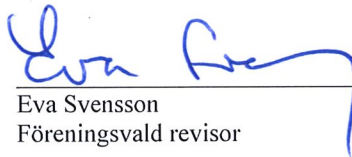


Per-Ola Kårbro

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 september 2020



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Eva Svensson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1-5, org. nr 725000-3576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1-5 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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. 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1-5 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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.

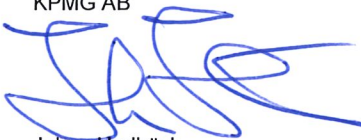
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 prövar 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.

Norrköping den 14 september 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Eva Svensson

Förtroendevald revisor