



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kastanjen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kastanjen med säte i Oxelösund org.nr. 719000-0559 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress Frejgatan 2A-4B:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastanjen 8	1959-06-09	1960

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 682
11	p-platser	0
Totalt 63 objekt		2 682

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 20 st 1 rum och kök
- 25 st 2 rum och kök
- 4 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Eriksson	Ordförande
Maria Pedersen	Ledamot
Johan Skeppstedt	Ledamot
Tom Bergström Puaschitz	Ledamot
Sami Vesa Hörkkö	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ola Trané hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anja Tallgren (sammanställande) och Helena Honkala, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar. Två extra stämmor hölls 2024-11-19 och 2024-12-11 för genomgång och godkännande av stadgeändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +22%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad

Föreningen har en aktuell 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 den 2024-04-16.

Balkongbyte med valfri inglasning, ej aktiverad 2024 då besiktningens anmärkningar behöver åtgärdas och godkännas.

Delar av fasaden är målade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Dörrbyte
1999	Stambyte & renovering av badrum
2004	Balkongrenovering
2005	Bastu och solarium
2006	Byte entrédörr
2007	Renovering tvättstuga
2008	Plantering av häck
2009	Ommålning källare
2011	Husgrund har målats
2012-2013	Dränering husets framsida
2015	Nytt bastuaggregat
2015	Asfaltering av parkeringen
2017	Brandvarnare till alla lägenheter
2017	Leasing nya maskiner tvättstuga
2018	OVK-besiktning
2018	Fasadtvätt och rörspolning
2019	Byte av armatur och låscylindrar
2020	Radonmätning
2020	Underhållsbesiktning
2020	Ny underhållsplan
2021	Markarbete framsida
2021	Installerat radonsug 6 st
2022	Markarbete baksida
2023	OVK-besiktning
2024	Balkongbyte (valfri inglasning)

Förvaltning

Som fastighetsskötare/vicevärd har HSB skött fastighetsskötseln.

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Oxelö Energi AB	Elavtal och nät
God El	El
Oxelö Energi AB	Fjärrvärme
Oxelö Energi AB	Vatten och sophämtning
ComHem/Tele2	TV och Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
HSB	Fastighetsskötsel

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

Byte avloppsstam under plattan
Takplåt och fotrännor
Fläktaggregat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	178	89	41	115	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 305	1 467	1 553	1 639	1 725
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 305	1 467	1 553	1 639	0
Räntekänslighet, %	4	2	2	3	0
Energikostnad, kr/kvm	239	222	234	215	0
Årsavgifter, kr/kvm	854	690	660	653	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	869	714	671	669	640
Nettoomsättning, tkr	2 329	1 882	1 794	1 777	1 715
Resultat efter finansiella poster, tkr	318	79	-183	-56	143
Soliditet, %	13	20	18	20	20

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1

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	172 800	0	0	172 800
Underhållsfond, kr	137 678	0	109 000	246 678
S:a bundet eget kapital, kr	310 478	0	109 000	419 478
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	721 404	79 076	-109 000	691 480
Årets resultat, kr	79 076	-79 076	317 586	317 586
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	800 480	0	208 586	1 009 066
S:a eget kapital, kr	1 110 958	0	317 586	1 428 544

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 109 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	800 480
Årets resultat, kr	317 586
Reservation till underhållsfond, kr	-109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 009 066

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 009 066

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 329 378	1 882 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	34 083
Summa Rörelseintäkter		2 329 558	1 916 285

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 425 458	-1 316 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 129	-137 884
Personalkostnader	Not 6	-102 676	-98 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 769	-160 769
Summa Rörelsekostnader		-1 830 032	-1 714 079

Rörelseresultat

499 526 **202 206**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 975	-123 328
Summa Finansiella poster		-181 940	-123 130

Resultat efter finansiella poster

317 586 **79 076**

Resultat före skatt

317 586 **79 076**

Årets resultat

317 586 **79 076**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	4 782 120	4 942 889
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	5 252 640	32 969
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 034 759	4 975 858
Summa Anläggningstillgångar		10 034 759	4 975 858

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	794 428	498 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	133 775	122 178
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		928 203	620 973
Summa Omsättningstillgångar		928 203	620 973

Summa Tillgångar		10 962 963	5 596 831
-------------------------	--	-------------------	------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	172 800	172 800
Fond för yttre underhåll	246 678	137 678
Summa Bundet eget kapital	419 478	310 478

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	691 480	721 404
Årets resultat	317 586	79 076
Summa Fritt eget kapital	1 009 066	800 480

Summa Eget kapital	1 428 544	1 110 958
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 379 146	3 704 640
Summa Långfristiga skulder		3 379 146	3 704 640

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 480 494	230 000
Leverantörsskulder		300 500	161 960
Skatteskulder		890	7 292
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	38 806	36 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	334 583	345 323
Summa Kortfristiga skulder		6 155 273	781 233

Summa Skulder		9 534 419	4 485 873
----------------------	--	------------------	------------------

Summa Eget kapital och skulder		10 962 963	5 596 831
---------------------------------------	--	-------------------	------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 499 526 202 206

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 160 769 160 769

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***160 769 160 769**

Erhållen ränta 35 198

Erlagd ränta -168 643 -128 182

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**491 687 234 991***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -11 834 -10 158

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 110 214 135 781

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***98 380 125 623****Kassaflöde från den löpande verksamheten****590 067 360 615****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -5 219 670 -32 969

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**-5 219 670 -32 969****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 4 925 000 -230 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**4 925 000 -230 000****Årets kassaflöde****295 396 97 646****Likvida medel vid årets början****487 671 390 025****Likvida medel vid årets slut****783 067 487 671**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

737048 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 290 644	1 851 024
	Hyror lokaler	96	96
	Hyror garage och parkeringsplatser	29 400	23 490
	Hyror övrigt	192	192
	Övriga primära intäkter	9 742	9 716
	Summa Bruttoomsättning	2 330 074	1 884 518
	Hysesbortfall	-696	-2 316
	Summa	-696	-2 316
	Summa Nettoomsättning	2 329 378	1 882 202
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	180	34 083
	Summa Övriga rörelseintäkter	180	34 083

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-190 767	-171 072
	Snö och halk-bekämpning	-52 091	-60 232
	Reparationer	-99 497	-37 253
	Försäringsskador	-4 462	-22 719
	EI	-80 652	-86 785
	Uppvärmning	-385 426	-364 163
	Vatten	-173 418	-143 769
	Sophämtning	-93 874	-100 502
	Fastighetsförsäkring	-76 059	-67 775
	Kabel-TV och bredband	-118 620	-114 418
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-56 247	-56 247
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 344	-91 908
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 425 458	-1 316 843
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-65 751	-64 513
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 380	-12 027
	Administrationskostnader	-17 594	-13 965
	Extern revision	-16 375	-16 500
	Konsultkostnader	-31 254	-25 344
	Föreningsverksamhet	-5 975	-4 735
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-141 129	-137 884
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 500	-71 500
	Övriga arvoden	0	-3 000
	Sociala avgifter	-23 176	-22 082
	Övriga personalkostnader	0	-2 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 676	-98 582

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 673 395	10 673 395
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	543 396	543 396
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	11 216 791	11 216 791
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 273 902	-6 113 133
	Årets avskrivningar	-160 769	-160 769
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 434 671	-6 273 902
	Utgående redovisat värde	4 782 120	4 942 889
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 349 000	4 349 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	18 749 000	18 749 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 020 000	8 399 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	9 020 000	8 399 000
	Fastighetsbeteckning: Kastanjen 8		
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	55 180	55 180
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	55 180	55 180
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 180	-55 180
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-55 180	-55 180
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	32 969	0
	Årets investeringar	5 219 670	32 969
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	5 252 640	32 969

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	783 067	487 671
Skattekonto	11 361	11 124
Summa Övriga fordringar	794 428	498 795

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 775	122 178
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 775	122 178

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	762 500	150 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,89%	2026-04-30	153 838	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,58%	2025-03-30	2 735 494	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,28%	2027-04-30	52 808	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,69%	2025-07-30	2 555 000	180 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2026-07-30	2 600 000	0
			8 859 640	410 000

Långfristig del	3 379 146
Nästa års amortering av långfristig skuld	190 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 290 494
Kortfristig del	5 480 494
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	410 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	762 500	150 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,89%	2026-04-30	153 838	20 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,58%	2025-03-30	2 735 494	40 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,28%	2027-04-30	52 808	20 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,69%	2025-07-30	2 555 000	180 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2026-07-30	2 600 000	0
				8 859 640	410 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			190 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			5 290 494	
	Kortfristig del			5 480 494	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Personalens källskatt och sociala avgifter		22 195	20 047	
	Inre fond		16 610	16 610	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		38 806	36 658	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		212 511	190 381	
	Upplupna räntekostnader		33 269	19 937	
	Övriga upplupna kostnader		88 803	135 005	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		334 583	345 323	

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen, org.nr. 719000-0559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kastanjen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 18:13:33



JOHAN SKEPPSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:46:48



MARIA PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:02:14



TOM BERGSTRÖM PUASCHITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 18:52:51



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 07:40:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kastanjen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 07:41:52



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.