

Årsredovisning

för

Brf Kastanjen i solna Stad

769615-3365

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Kastanjen i solna Stad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen i bostadsrättsföreningen lämnar härmed följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2023. Föreningen bestod i början av 2023 av 31 bostadsrätter samt 1 lokalhyresrätt (totalt 31 lägenheter) och är en äkta förening.

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen under året sköttes av ViRedo AB som efterträdde Fasteko AB. Fasteko AB kvarstår som föreningens tekniska förvaltare. Styrelsen har haft 9 protokollförda möten inklusive konstituerande möte under 2023.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete om verksamheten

Efter en längre utredningsprocess under 2022 där olika alternativ till värmesystem undersöktes beslutade styrelsen att gå vidare med förslaget att byta ut den befintliga fjärrvärmecentralen mot en ny likvärdig. Detta skedde under våren och arbetet gick enligt plan. Arbetet utfördes av Enex AB och betalades med kontanta medel. Styrelsen har valt att avvakta med övriga initiativ (ej initiativ som finns i underhållsplanen) som tidigare planerats för att utvärdera hur kostnadsökningar på grund av inflation och räntehöjningar påverkar föreningens ekonomi.

Medlemsaktiviteter eller aktiviteter för medlemmarnas nytta

Styrelsen har genomfört två städdagar under året och har löpande informerat om frågor genom mailutskick, framförallt i samband med större förändringar som bytet av värmecentralen och justeringen av medlemsavgiften (se nedan). Styrelsen har fortsatt hålla webbplatsen (brf-kastanjen.se) uppdaterad.

Ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört en större amortering av föreningens lån, 2.600.000 kronor vilket minskade föreningens skuld avsevärt. Ett av lånen bands om på 1 års löptid och bidrog till ökade kostnader under året. För att säkerställa tillräckliga intäkter under 2023 höjdes således medlemsavgiften med 10%. I slutet av året togs beslutet att höja avgiften med ytterligare 10%. Föreningen har fortfarande en låg medlemsavgift och styrelsen bedömer att avgiften inte kommer behöva höjas i närtid. Lån per kvm uppgår till 4389 kronor och skuldsättningsgraden uppgår till 4,47% vilket är mycket bra siffror jämförelsevis.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan med tillägget att den är från 2017 och i behov av uppdatering.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 129	1 075	1 109	1 247
Resultat efter finansiella poster	-312	-90	-809	12
Soliditet (%)	82	76	76	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	782	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 081	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 353	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	273	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	0	0	0

Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet, föreningen har en underhållsplan som följs och avsättning sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande, och att de framtida långsiktiga ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån och egna upparbetade likvida medel, samt att styrelsen årligen upprättar budget för att möta de kortsiktiga ekonomiska åtagandena och att det främsta verktyget för att möta förändringar i dessa ekonomiska åtaganden är genom att justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 034 222	7 637 780	416 000	-8 152 567	-90 019	26 845 416
Disposition av föregående års resultat:				-90 019	90 019	0
Avsättning till fond			52 000	-52 000		0
Årets resultat					-311 646	-311 646
Belopp vid årets utgång	27 034 222	7 637 780	468 000	-8 294 586	-311 646	26 533 770

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 294 587
årets förlust	-311 646
	-8 606 233

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	52 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-311 075
i ny räkning överföres	-8 347 158
	-8 606 233

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 128 711	1 075 077
Övriga rörelseintäkter		4 035	0
Summa rörelseintäkter		1 132 746	1 075 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-969 308	-600 636
Övriga externa kostnader	4	-43 918	-92 987
Personalkostnader	5	-68 995	-63 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-350 960	-350 686
Summa rörelsekostnader		-1 433 181	-1 107 437
Rörelseresultat		-300 435	-32 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 555	24 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 766	-82 414
Summa finansiella poster		-11 211	-57 659
Resultat efter finansiella poster		-311 646	-90 019
Resultat före skatt		-311 646	-90 019
Årets resultat		-311 646	-90 019

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

30 448 247

30 799 207

Summa materiella anläggningstillgångar

30 448 247

30 799 207

Summa anläggningstillgångar

30 448 247

30 799 207

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

22 564

206 457

Övriga fordringar

6 914

4 689

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 551

43 508

Summa kortfristiga fordringar

87 029

254 654

Kassa och bank

Kassa och bank

1 686 682

4 166 371

Summa kassa och bank

1 686 682

4 166 371

Summa omsättningstillgångar

1 773 711

4 421 025

SUMMA TILLGÅNGAR

32 221 958

35 220 232

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 672 002	34 672 002
Fond för yttre underhåll		468 000	416 000
Summa bundet eget kapital		35 140 002	35 088 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 294 587	-8 152 567
Årets resultat		-311 646	-90 019
Summa fritt eget kapital		-8 606 233	-8 242 586
Summa eget kapital		26 533 769	26 845 416
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	7 832 059
Summa långfristiga skulder		0	7 832 059
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 232 059	0
Leverantörsskulder		40 886	24 093
Skatteskulder		176 336	116 217
Övriga skulder		9 593	19 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 315	382 934
Summa kortfristiga skulder		5 688 189	542 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 221 958	35 220 232

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-311 646	-90 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	350 960	350 686
Betald skatt	-2 225	6 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	37 089	267 164
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	183 893	-23 210
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 044	1 501
Förändring av leverantörsskulder	16 793	24 093
Förändring av kortfristiga skulder	-103 419	2 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 311	272 347
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 600 000	0
Årets kassaflöde	-2 479 689	272 347
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 166 371	3 894 024
Likvida medel vid årets slut	1 686 682	4 166 371

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1)

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	844 353	802 666
Hyror lokaler	169 443	162 926
Hyror parkeringsplatser	14 400	14 400
Årsavgift Kabel-tv/bredband	95 232	95 034
Andrahandsuthyrning	5 282	50
	1 128 710	1 075 076

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten. Obligatorisk avgift för tv och bredband separat och redovisas på egen rad i noten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsel	-20 017	-21 286
Värme	-203 484	-169 893
Vatten	-29 035	-35 977
Städning och renhållning	-41 624	-40 093
Reparationer	-28 774	-4 839
Tekniska förvaltningen	-53 153	-48 832
Snöröjning	-19 625	-17 775
Hiss	-12 823	-14 609
Ekonomiförvaltning	-45 361	-41 866
Bredband	-102 932	-92 574
Underhållsplan åtgärd	-311 075	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-60 119	-60 119
Fastighetsförsäkring	-41 285	-37 046
Övriga kostnader	0	-15 727
	-969 307	-600 636

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	-20 500	-20 125
Förbrukningsmaterial	-3 565	-2 085
Övriga förvaltningskostnader	-3 757	-13 369
Övriga tjänster	-16 096	-57 408
	-43 918	-92 987

Not 5 Styrelsearvode

	2023	2022
Styrelsearvode	-52 500	-48 300
Social avgift	-16 495	-14 828

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 503 035	34 503 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 503 035	34 503 035
Ingående avskrivningar	-3 703 829	-3 353 143
Årets avskrivningar	-350 960	-350 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 054 789	-3 703 829
Utgående redovisat värde	30 448 246	30 799 206
Bokfört värde byggnader	15 436 000	15 436 000
Bokfört värde mark	23 803 000	23 803 000
	39 239 000	39 239 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadhypotek lån 567304, ränta 0,81%, villkorsändring 240301	566 030	0
Stadhypotek lån 349473, ränta 4,36%, villkorsändring 240301	4 666 029	7 832 059
	5 232 059	7 832 059
Kortfristiga del av skulder	5 232 059	7 832 059

Underskrifter

Carl Hedenbergh
Ordförande

Adrian Karlsson
Ledamot

Anna Persson
Ledamot

Nils Erlanson
Ledamot

Timo Oosterveld
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Mattsson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CARL HEDENBERGH

Styrelseordförande

Serienummer: 209b2a20729ec7[...]d038abc3ed14e

IP: 192.165.xxx.xxx

2024-04-25 14:14:06 UTC



Nils Otto Henrik Erlanson

Styrelseledamot

Serienummer: 82943cfc4ac6d8[...]8a5275b3cad29

IP: 92.34.xxx.xxx

2024-04-25 14:17:58 UTC



Adrian Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 278b61717d0004[...]2ffe1b04dc3d2

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-04-25 15:37:53 UTC



ANNA PERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: ef8458cc381182[...]5c7656b943ae8

IP: 134.65.xxx.xxx

2024-04-25 19:44:13 UTC



TIMO OOSTERVELD

Styrelseledamot

Serienummer: 229b671f39c192[...]7038f3790f880

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-29 14:13:32 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-01 08:14:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>