

Årsredovisning 2024

Brf Kastanjelunden

769634-5938



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastanjelunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nätet 1	2021	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB (IF).

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 296 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Edman Smedenborn	Ordförande
Patrik Sandqvist	Styrelsesuppleant
Douglas Eriksson	Styrelseledamot
Christian Vestergård	Styrelseledamot
Madelene Åkerberg	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor
-----------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktiv underhållsplan som sträcker sig mellan 2023 - 2072.

Planerade underhåll

2032 ● Målning av fastigheten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
EL	SEVAB / Vattenfall
Revision	BoRevision
Vatten & Avlopp	SEVAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett lån lagts om och i samband med det har vi bytt långivare till SBAB. Föreningens lån är uppdelad i två delar med två års räntebindningstid för att säkerhetsställa en stabil kostnad framåt utan snabba förändringar i föreningens räntekostnader.

Kostnaden för vatten och avlopp har under året ökat kraftigt som följd av prishöjningar hos Sevab. Vi räknar med fortsatta höjningar av dessa kostnader i Budgeten för 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	887 277	873 479	156 776
Resultat efter fin. poster	-335 797	-388 129	-350 936
Soliditet (%)	74	74	74
Yttre fond	272 311	51 840	-
Taxeringsvärde	13 968 000	13 500 000	11 880 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	668	658	555
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	97,6	99,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 592	10 646	10 646
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 592	10 646	10 646
Sparande per kvm totalyta, kr	237	197	18,6
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5	9	1,4
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	46	3,5
Energikostnad per kvm totalyta, kr	62	55	4,9
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	3,88	3,88
Räntekänslighet (%)	15,85	16,19	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	34 800 000	-	-	34 800 000
Upplåtelseavgifter	5 900 000	-	-	5 900 000
Fond, yttre underhåll	51 840	-	220 471	272 311
Balanserat resultat	-402 776	-388 129	-220 471	-1 011 376
Årets resultat	-388 129	388 129	-335 797	-335 797
Eget kapital	39 960 935	0	-335 797	39 625 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 011 376
Årets resultat	-335 797
Totalt	-1 347 173
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	220 471
Balanseras i ny räkning	-1 567 644
	-1 347 173

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	887 277	873 479
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-1
Summa rörelseintäkter		887 277	873 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-108 812	-130 307
Övriga externa kostnader	8	-53 003	-59 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-643 032	-643 032
Summa rörelsekostnader		-804 847	-833 136
RÖRELSERESULTAT		82 430	40 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		111 490	108 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-529 717	-537 227
Summa finansiella poster		-418 227	-428 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-335 797	-388 129
ÅRETS RESULTAT		-335 797	-388 129

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	52 873 834	53 516 866
Summa materiella anläggningstillgångar		52 873 834	53 516 866
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 873 834	53 516 866
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	774 991	636 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 207	15 498
Summa kortfristiga fordringar		791 198	651 994
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		791 198	651 994
SUMMA TILLGÅNGAR		53 665 032	54 168 860

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 700 000	40 700 000
Fond för yttre underhåll		272 311	51 840
Summa bundet eget kapital		40 972 311	40 751 840
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 011 376	-402 776
Årets resultat		-335 797	-388 129
Summa ansamlad förlust		-1 347 173	-790 905
SUMMA EGET KAPITAL		39 625 138	39 960 935
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 830 000	6 827 500
Summa långfristiga skulder		6 830 000	6 827 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 897 500	6 970 000
Leverantörsskulder		121 989	6 977
Skatteskulder		0	118 800
Övriga kortfristiga skulder		0	103 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	190 405	181 302
Summa kortfristiga skulder		7 209 894	7 380 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 665 032	54 168 860

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	82 430	40 343
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	643 032	643 032
	725 462	683 375
Erhållen ränta	111 490	108 755
Erlagd ränta	-522 604	-535 759
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	314 348	256 371
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	154 656	-387 806
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-105 144	16 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 860	-114 958
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-70 000	-70 000
Förändring av checkräkningskredit	0	1
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-70 000	-69 999
ÅRETS KASSAFLÖDE	293 860	-184 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	480 696	665 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	774 556	480 696

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastanjelunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen har aktiverat ränta vid uppförandet av byggnad vilket skattemässigt ska redovisas som kostnad, därigenom uppstår en temporär skillnad. Eftersom föreningen inte har för avsikt att avyttra tillgången värderas den temporära skillnaden till 0 kr.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	866 277	852 479
Hysesintäkter, p-platser	21 000	21 000
Summa	887 277	873 479

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-0	-1
Summa	-0	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	23 752
Besiktning och service	2 985	4 896
Trädgårdsarbete	477	2 883
Snöskottning	0	-1 125
Summa	3 462	30 406

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	0	2 188
Dörrar och lås/porttele	0	85
Värme	2 541	1 540
El	0	1 281
Summa	2 541	5 094

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	6 627	11 817
Vatten	73 321	59 234
Summa	79 948	71 051

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	22 861	23 756
Summa	22 861	23 756

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 754	7 706
Övriga förvaltningskostnader	3 747	6 839
Revisionsarvoden	16 250	14 000
Ekonomisk förvaltning	31 252	31 252
Summa	53 003	59 797

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	529 717	537 146
Övriga räntekostnader	0	80
Summa	529 717	537 227

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 535 000	54 535 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 535 000	54 535 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 018 134	-375 102
Årets avskrivning	-643 032	-643 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 661 166	-1 018 134
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 873 834	53 516 866
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 278 000</i>	<i>10 278 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 604 000	11 520 000
Taxeringsvärde mark	2 364 000	1 980 000
Summa	13 968 000	13 500 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	435	0
Övriga fordringar	0	155 800
Nabo Klientmedelskonto	198 826	165 173
Borgo	575 730	315 523
Summa	774 991	636 496

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	7 587	7 685
Förvaltning	8 620	7 813
Summa	16 207	15 498

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-11-09	3,24 %	6 900 000	6 900 000
Danske Bank	2025-10-31	4,02 %	6 827 500	6 897 500
Summa			13 727 500	13 797 500
Varav kortfristig del			6 897 500	6 970 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 027 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn och förutb int	85 167	83 881
El	619	755
Vatten	5 842	5 002
Utgiftsräntor	10 087	2 974
Förutbetalda avgifter/hyror	73 690	73 690
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	190 405	181 302

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 850 000	16 850 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strängnäs kommun

Carl Edman Smedenborn
Ordförande

Christian Vestergård
Styrelseledamot

Douglas Eriksson
Styrelseledamot

Madelene Åkerberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 16:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 16:54

DOCUMENT ID:

S1xUGtwiZee

ENVELOPE ID:

H1rMtwoZgx-S1xUGtwiZee

DOCUMENT NAME:

Brf Kastanjelunden, 769634-5938 - Årsredovisning 2024.
pdf

16 pages

SHA-512:

1f41fa637dc229a7f59b6ea597a62038fc20911b633c6be
7cde3721244a2eed579a554e48777f100aefea9f036bcad
07a8e5c4a9600af8a7dae5df2bf9b52018

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Douglas Michael Eriksson douglas.aik@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:12 21.05.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.82
2. Hans Olof Christian Vester rgård christian.vestergard@outl ook.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 18:21 21.05.2025 18:20	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.5.26
3. CARL EDMAN SMEDENB ORN carl.o.edman@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 19:33 21.05.2025 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.200
4. MADELENE ÅKERBERG madelene.akerberg@gmai l.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 21:36 21.05.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.140.234
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevi sion.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 16:17 23.05.2025 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.251.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed