

# Årsredovisning 2023 - 2024

## Brf Kastanjetten

769604-0521



**Simpleko**

Signed document (ZDjst5)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastanjetten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 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
Kastanjen 1	2000-09-19	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Förrådsgatan 5. I föreningen finns 7 stycken parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 st: 1 rum och kök

9 st: 2 rum och kök

1 st: 3 rum och kök

1 st: 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 1 stycken uthyrd lokal till LS Estetik AB.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten är byggd 19380 och värdeåret är 1938

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 330 kvm och 1 lokal om 101 kvm. Totalytan är 1 431 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kåre Zetterling	Ordförande
Johan Lindhoff	Styrelseledamot
Lena Sjödin	Styrelseledamot
Camilla Björklund	Styrelseledamot
Caroline Asplund	Suppleant

#### Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

#### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i föreningens styrelse.

#### Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor    Revise

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Energieffektivisering  
Balkonger, balkongdörrar, fönster till bostäder och lokal  
Ny entréport till fram och baksida samt omfärgning av fasad
- 2021** ● Relining av föreningens stammar i markplan
- 2019-2020** ● Flytt av infart till föreningens parkering  
Installation av två nya tvättmaskiner i föreningens tvättstuga, Electrolux W575HLE  
Installation av 5st nya sopskåp med kodlås: 1st tidning, 2st hushållsavfall, 2st matavfall
- 2018-2019** ● Brandgasventilation i trapphus  
Installation av två element i marklokal
- 2017-2019** ● Hiss
- 2017-2018** ● Badrumsrenovering, resterande från 2015 års renovering  
Tak: montering av gångbrygga och vajersystem  
Vind, källarförråd samt diverse elarbete
- 2016-2017** ● Byte av värme och cirkulationspump  
Ny ståldörr till marklokal  
Radonmätning och energideklaration
- 2015** ● Stam och badrumsrenovering
- 2014** ● Stamspolning  
Byte / omläggning av tak

- 2012 ● Renovering av fram och baksida
- 2011 ● Installation av bergvärme
- 2006 ● Dörrbyte
- 2005-2008 ● Elrenoveringar
- 2003-2006 ● Stam och badrumsbyte

#### Planerade underhåll

- 2027 ● Renovering och målning av föreningen trapphus pausas tillfälligt till dess att styrelsen kan se hur räntenivåerna utvecklar sig framöver.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Revisor	Revis AB
Medlemstjänst	Fastighetsägarna
Snöskottningsavtal med bevakning	DM Tak AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Jouravtal	MH Drift & Fastighstesservice
Tekniskt förvaltning och fastighetskötsel	MH Drift & Fastighstesservice
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Lås	Råsunda Säkerhetsentreprenad
Fastighetslån	SEB och Swedbank

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2023/2024 är en förlust med -1 548 Kkr. Förlusten beror allra främst på underhåll av fastigheten som genomförts under året. I resultatet ingår avskrivningar med 384 Kkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 164 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningens ett negativt kassaflöde under 2023/2024. Kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt på grund av underhållskostnader och högre räntekostnader som belastar resultatet.

Årsavgifterna höjdes 2023-07-01 med 15 %.

##### Övriga uppgifter

Styrelsen jobbar aktivt med en underhållsplan upprättad för en 30-års period för att säkra framtida förvaltning av föreningens fastighet.

I underhållsplanen så har vi lagt in en amortering på 250 Kkr/år från 2026 till 2031 för att sedan öka amorteringen till 500 Kkr/år från 2032 till 2054 förutsatt att föreningen har en ränta som närmar sig 3 % långsiktigt (från 2027 och framåt).

Med kommande amortering så ser vi att föreningen kommer att vara skuldfri 2054 och med 3 000 Kkr i kassan. Samtliga stora renoveringar är redan genomförda och inkluderar kommande byte av bergvärmepump 350 Kkr, trapphusrenovering 700 Kkr, byte av maskiner i tvättstugan 2 ggr under perioden samt OVK vart 6:e år.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr, vilket motsvarar 2,5 % av prisbasbeloppet för 2024. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr, vilket motsvarar 1 % av prisbasbeloppet för 2024.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	1 411 282	1 147 596	1 058 149	1 040 811
Resultat efter fin. poster	-1 549 648	-4 343 972	-1 667 144	-238 444
Soliditet (%)	27	31	59	64
Yttre fond	-	-	365 156	105 156
Taxeringsvärde	42 959 000	42 959 000	42 959 000	40 666 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	687	624	624
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	75,4	78,5	79,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 419	9 424	4 925	4 938
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 754	8 759	4 578	4 589
Sparande per kvm totalyta, kr	-76	-71	-435	89
Elkostnad per kvm totalyta, kr	107	183	220	188
Energikostnad per kvm totalyta, kr	139	203	244	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,86	2,01	0,85	0,84
Räntekänslighet (%)	11,41	13,72	7,89	7,92

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat om -1 550 Kkr. Avskrivningar ingår i resultatet med 384 Kkr och underhåll på fastigheten har skett för 1 056 Kkr. Räknas dessa poster bort skulle det negativa resultatet minska till -110 Kkr.

Styrelsen arbetar med en underhållsplan och ser över och flyttar sina lån för att säkra fastighetens framtida förvaltning. Ingen avgiftshöjning är planerad för 2024, men ska enligt plan ske 2025 och 2026 för att öka föreningens intäkter.



### Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	13 278 147	-	-	13 278 147
Upplåtelseavgifter	4 203 159	-	-	4 203 159
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-6 907 720	-4 343 972	-	-11 251 692
Årets resultat	-4 343 972	4 343 972	-1 549 648	-1 549 648
<b>Eget kapital</b>	<b>6 229 614</b>	<b>0</b>	<b>-1 549 648</b>	<b>4 679 965</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 251 692
Årets resultat	-1 549 648
<b>Totalt</b>	<b>-12 801 341</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	260 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-260 000
Balanseras i ny räkning	-12 801 341
	<b>-12 801 341</b>

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

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 411 282	1 147 595
Övriga rörelseintäkter	3	0	64 361
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 411 282</b>	<b>1 211 956</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 768 332	-4 519 521
Övriga externa kostnader	9	-198 500	-517 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383 665	-327 261
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 350 497</b>	<b>-5 363 999</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-939 215</b>	<b>-4 152 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		134	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-610 567	-191 951
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-610 433</b>	<b>-191 929</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 549 648</b>	<b>-4 343 972</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 549 648</b>	<b>-4 343 972</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	15 505 391	15 784 283
Markanläggningar	12	243 509	272 669
Maskiner och inventarier	13	433 229	508 842
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 182 129</b>	<b>16 565 794</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 182 129</b>	<b>16 565 794</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 343	33 974
Övriga fordringar	14	6 670	5 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 488	1 099 545
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>62 501</b>	<b>1 139 055</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 183 787	2 360 165
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 183 787</b>	<b>2 360 165</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 246 288</b>	<b>3 499 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 428 417</b>	<b>20 065 014</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 481 306	17 481 306
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 481 306</b>	<b>17 481 306</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 251 692	-6 907 720
Årets resultat		-1 549 648	-4 343 972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 801 341</b>	<b>-11 251 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 679 965</b>	<b>6 229 614</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 527 072	12 534 165
Leverantörsskulder		23 446	1 086 433
Skatteskulder		9 716	10 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	188 218	204 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 748 452</b>	<b>13 835 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 428 417</b>	<b>20 065 014</b>

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-939 215	-4 152 043
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	383 665	327 261
Erhållen ränta	134	22
Erlagd ränta	-608 746	-177 608
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 164 162</b>	<b>-4 002 368</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 076 554	-1 095 106
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 081 676	623 524
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 169 284</b>	<b>-4 473 950</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 552 263
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 552 263</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	6 517 485	6 000 000
Amortering av lån	-6 524 578	-16 680
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-7 093</b>	<b>5 983 320</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 176 377</b>	<b>-42 893</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 360 165</b>	<b>2 403 058</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 183 787</b>	<b>2 360 165</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kastanjetten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 kabel-tv, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 4 %
Maskiner och inventarier	20 %
Installationer	5 %
Markanläggningar	5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Årsavgifter, bostäder	1 098 252	913 472
Rabatt, lokaler	-6 296	-23 474
Rabatt, p-platser	0	-14 171
Hysesintäkter, lokaler	279 084	238 333
Hysesintäkter, p-platser	31 789	28 857
Övriga intäkter	8 452	4 579
Årsavgifter, lokaler	1	-1
<b>Summa</b>	<b>1 411 282</b>	<b>1 147 595</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
El-stöd	0	64 361
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>64 361</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Övrigt	24 142	23 477
Städning	32 811	29 023
Yttre skötsel	3 052	480
Snöskottning	55 768	22 722
<b>Summa</b>	<b>115 773</b>	<b>75 702</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Reparationer	168 777	14 840
Försäkringsskador	0	6 528
<b>Summa</b>	<b>168 777</b>	<b>21 368</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Planerat underhåll	1 055 873	3 914 818
<b>Summa</b>	<b>1 055 873</b>	<b>3 914 818</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Fastighetsel	152 880	262 149
Vatten	46 648	28 929
Sophämtning	45 913	41 624
<b>Summa</b>	<b>245 441</b>	<b>332 702</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Fastighetsförsäkringar	35 160	33 424
Kabel-TV/Bredband	88 968	84 192
Fastighetsskatt/avgift	58 340	57 315
<b>Summa</b>	<b>182 468</b>	<b>174 931</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Förbrukningsmaterial	13 124	6 001
Övriga förvaltningskostnader	9 801	12 054
Revisionsarvoden	24 688	24 469
Ekonomisk förvaltning	63 766	60 880
IT-tjänster	5 178	4 693
Konsultkostnader	72 600	280 391
Serviceavgift till brf-organisation	5 700	5 450
Bankkostnad	3 644	123 279
<b>Summa</b>	<b>198 500</b>	<b>517 217</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	610 467	191 763
Övriga räntekostnader	100	188
<b>Summa</b>	<b>610 567</b>	<b>191 951</b>



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 623 686	18 071 423
Årets inköp	0	1 552 263
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 623 686</b>	<b>19 623 686</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 839 403	-3 620 226
Årets avskrivning	-278 892	-219 177
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 118 295</b>	<b>-3 839 403</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>15 505 391</b>	<b>15 784 283</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 670 000</i>	<i>5 670 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 451 000	17 451 000
Taxeringsvärde mark	25 508 000	25 508 000
<b>Summa</b>	<b>42 959 000</b>	<b>42 959 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	583 183	583 183
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>583 183</b>	<b>583 183</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-310 514	-281 354
Årets avskrivning	-29 160	-29 160
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-339 674</b>	<b>-310 514</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>243 509</b>	<b>272 669</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

**2024-06-30**

**2023-06-30**

**Akkumulerat anskaffningsvärde**

Ingående

1 247 846

1 247 846

**Utgående anskaffningsvärde**

**1 247 846**

**1 247 846**

**Akkumulerad avskrivning**

Ingående

-739 004

-660 080

Avskrivningar

-75 613

-78 924

**Utgående avskrivning**

**-814 617**

**-739 004**

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

**433 229**

**508 842**

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

**2024-06-30**

**2023-06-30**

Skattekonto

6 670

5 536

**Summa**

**6 670**

**5 536**

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER**

**2024-06-30**

**2023-06-30**

Övriga förutbetalda kostnader

2 843

2 862

Försäkringspremier

17 400

15 578

Förvaltning

16 245

15 638

Upplupen intäkt

0

1 065 467

**Summa**

**36 488**

**1 099 545**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
SEB	2024-09-28	4,36 %	1 469	1 000 000
SEB	2024-09-28	4,39 %	1 399	962 470
SEB	2024-09-28	4,36 %	1 846	1 256 000
SEB	2024-09-28	4,36 %	1 293	879 795
SEB	2024-09-28	4,36 %	1 376	935 900
SEB	2024-09-28	4,36 %	2 204	1 500 000
SEB	2024-12-28	4,34 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-06-28	4,26 %	3 258 742	0
Swedbank	2025-06-28	4,26 %	3 258 743	0
<b>Summa</b>			<b>12 527 072</b>	<b>12 534 165</b>
Varav kortfristig del			12 527 072	12 534 165

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 517 485 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	739	19 652
Städning	0	2 325
El	5 771	6 245
Arvode och sociala avgifter	20 220	20 220
Räntor	18 341	16 520
Förutbetalda avgifter/hyror	118 147	114 814
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>188 218</b>	<b>204 776</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	12 546 675	12 546 675

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens fastighetslån flyttas från SEB till Swedbank, slutförs 2024-09-19.

## Underskrifter

Ort och datum som framgår av elektronisk underskrift

---

Kåre Zetterling  
Ordförande

---

Johan Lindhoff  
Styrelseledamot

---

Lena Sjödin  
Styrelseledamot

---

Camilla Björklund  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av elektronisk underskrift

---

Christian Kromnér, Revisör  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kastanjetten

Org.nr 769604-0521

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjetten för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024-06-30 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kastanjette för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping datumet som framgår av min elektroniska signatur

---

Christian Kromné  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 66fbdfa5ac239c1b60df0535

**Finalized at:** 2024-10-02 11:03:05 CEST

**Title:** Brf Kastanjetten, 769604-0521 - Årsredovisning 2024.pdf

**Digest:** ZDjsT5k7hSNaQ3QDu7I60/9Vl0Pkhjqkf6mFmtW71h8=-2

**Initiated by:** Kåre Zetterling ([kare.zetterling@gmail.com](mailto:kare.zetterling@gmail.com)) via Brf Kastanjetten 769604-0521

## Signees:

- Christian Robert Kromnér signed at 2024-10-02 11:03:04 CEST with Swedish BankID (19791019-XXXX)
- Lena Christina Sjödin signed at 2024-10-01 19:18:20 CEST with Swedish BankID (19550602-XXXX)
- Kåre Zetterling signed at 2024-10-01 13:45:20 CEST with Swedish BankID (19750812-XXXX)
- Camilla Björklund signed at 2024-10-01 14:25:15 CEST with Swedish BankID (19850121-XXXX)
- Johan Lindhoff signed at 2024-10-01 15:11:46 CEST with Swedish BankID (19740724-XXXX)