

Årsredovisning
för
Brf Kastanjen i solna Stad
769615-3365

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Kastanjen i solna Stad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningen har för ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt föreningens medlemmar utan tidsbegänsning.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen lämnar härmed följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2024.

Föreningen bestod under 2024 av 31 bostadsrätter och 1 lokalhyresrätt, totalt 32 enheter, och är en äkta bostadsrättsförening med säte i Solna.

Den ekonomiska förvaltningen sköttes under året av Viredo AB, som efterträdde Fasteko AB. Fasteko AB fortsatte som föreningens tekniska förvaltare. Båda förvaltarna har en lokal förankring och har motsvarat styrelsens förväntningar på sina respektive uppdrag.

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under 2024, inklusive det konstituerande mötet.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelse arbete

Under 2024 har styrelsen valt att avvakta med mer omfattande initiativ utöver planerat underhåll, för att först analysera hur kostnadsökningar till följd av inflation och räntehöjningar påverkar föreningens ekonomi.

Ett av de projekt som den nästa styrelsen förväntas arbeta vidare med är att skapa ett gemensamt soprum tillsammans med en grannförening. Detta initiativ har sin grund i skärpta krav på sopsortering samt i att den nuvarande lösningen inte anses tillfredsställande.

Medlemsaktiviteter eller aktiviteter för medlemmarnas nytta

Styrelsen har genomfört två städdagar under året, vilka annonserades via mejlutskick och anslag. Webbplatsen (brf-kastanjen.se) har uppdaterats löpande, vilket har minskat antalet förfrågningar från mäklare genom den särskilda mäklarsidan.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Vi har ett positivt kassaläge med cirka 1,7 miljoner kronor i kassan och anläggningstillgångar om cirka 30 miljoner kronor. Våra lån uppgår till cirka 5,2 miljoner kronor, vilket motsvarar en låg belåning på 4 081 kr per kvadratmeter.

Inför 2025 förväntar vi oss stabila intäkter och kontrollerade kostnader. Styrelsen ser för närvarande ingen anledning att ändra medlemsavgifterna under det kommande verksamhetsåret.

Underhållsplan

Föreningens nuvarande underhållsplan sträcker sig till 2031, vilket anses tillräckligt men något kortsiktigt. Styrelsen har därför beslutat att under nästa styrelseperiod upprätta en ny underhållsplan med samma leverantör som tog fram den nuvarande. Den nya planen ska omfatta en period på 50 år

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 256	1 129	1 075	1 109
Resultat efter finansiella poster	-159	-312	-90	-809
Soliditet (%)	82	82	76	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	882	782	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 081	4 081	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 353	4 353	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	150	273	0	0
Räntekänslighet (%)	5	6	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	197	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	83	0	0

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat belastas av höga avskrivningskostnader. Trots detta har föreningen en stabil ekonomi med en underhållsplan som följs, samt en långsiktig strategi för finansiering genom amorteringar och eget sparande.

För framtida ekonomiska åtaganden kan finansiering ske genom en kombination av nya lån och upparbetade likvida medel. Styrelsen upprättar årligen en budget för att säkerställa att föreningens kortsiktiga ekonomiska behov möts. Vid behov kan justeringar av medlemsavgifterna användas som ett verktyg för att balansera ekonomin.

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	468 000	-8 294 586	-311 646	26 533 770
Disposition av föregående års resultat:				-311 646	311 646	0
Avsättning till fond			52 000	-52 000		0
Anspråktagande av fond			-311 075	311 075		0
Årets resultat					-158 578	-158 578
Belopp vid årets utgång	27 034 222	7 637 780	208 925	-8 347 157	-158 578	26 375 192

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 347 158
årets förlust	-158 578
	-8 505 736

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	52 000
i ny räkning överföres	-8 557 736
	-8 505 736

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 256 475	1 128 711
Övriga rörelseintäkter		0	4 035
Summa rörelseintäkter		1 256 475	1 132 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-806 522	-969 308
Övriga externa kostnader	4	-42 923	-43 918
Personalkostnader	5	-81 611	-68 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-350 960	-350 960
Summa rörelsekostnader		-1 282 016	-1 433 181
Rörelseresultat		-25 541	-300 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 309	58 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 346	-69 766
Summa finansiella poster		-133 037	-11 211
Resultat efter finansiella poster		-158 578	-311 646
Resultat före skatt		-158 578	-311 646
Årets resultat		-158 578	-311 646

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 097 287	30 448 247
Summa materiella anläggningstillgångar		30 097 287	30 448 247
Summa anläggningstillgångar		30 097 287	30 448 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		53 725	22 564
Övriga fordringar		67 663	6 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 983	57 551
Summa kortfristiga fordringar		193 371	87 029
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 829 067	1 686 682
Summa kassa och bank		1 829 067	1 686 682
Summa omsättningstillgångar		2 022 438	1 773 711
SUMMA TILLGÅNGAR		32 119 725	32 221 958

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 672 002

34 672 002

Fond för yttre underhåll

208 925

468 000

Summa bundet eget kapital

34 880 927

35 140 002

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 347 158

-8 294 587

Årets resultat

-158 578

-311 646

Summa fritt eget kapital

-8 505 736

-8 606 233

Summa eget kapital

26 375 191

26 533 769

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

5 232 059

0

Summa långfristiga skulder

5 232 059

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

5 232 059

Leverantörsskulder

77 119

40 886

Skatteskulder

179 777

176 336

Övriga skulder

16 522

9 593

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

239 057

229 315

Summa kortfristiga skulder

512 475

5 688 189

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 119 725

32 221 958

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-158 578	-311 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		350 960	350 960
Betald skatt		-60 749	-2 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		131 633	37 089
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-31 161	183 893
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 432	-14 044
Förändring av leverantörsskulder		36 232	16 793
Förändring av kortfristiga skulder		20 112	-103 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten		142 385	120 311
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 600 000
Årets kassaflöde		142 385	-2 479 689
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 686 682	4 166 371
Likvida medel vid årets slut		1 829 067	1 686 682

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	965 365	844 353
Hyror lokaler	176 221	169 443
Hyror parkeringsplatser	14 400	14 400
Årsavgift Kabel-tv/bredband	95 232	95 232
Andrahandsuthyrning	5 257	5 282
Övriga rörelseintäkter	0	4 035
	1 256 475	1 132 745

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	-23 260	-20 017
Värme	-218 390	-203 484
Vatten	-64 588	-29 035
Städning och renhållning	-47 087	-41 624
Reparationer	-92 610	-28 774
Tekniska förvaltningen	-54 216	-53 153
Snöröjning	-21 033	-19 625
Hiss	-21 056	-12 823
Ekonomiförvaltning	-47 974	-45 361
Bredband	-109 652	-102 932
Underhållsplan åtgärd	0	-311 075
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-62 920	-60 119
Fastighetsförsäkring	-43 737	-41 285
	-806 523	-969 307

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	-24 125	-20 500
Förbrukningsmaterial	-1 402	-3 565
Övriga förvaltningskostnader	-9 441	-3 757
Övriga tjänster	-7 955	-16 096
	-42 923	-43 918

Not 5 Styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvode	-62 100	-52 500
Social avgift	-19 511	-16 495

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 503 035	34 503 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 503 035	34 503 035
Ingående avskrivningar	-4 054 789	-3 703 829
Årets avskrivningar	-350 960	-350 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 405 749	-4 054 789
Utgående redovisat värde	30 097 286	30 448 246
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

	2024-12-31	2023-12-31
Stadhypotek lån 686068,ränta 3,970%, villkorsändring 260301	566 030	566 030
Stadhypotek lån 686073,ränta 3,970%, villkorsändring 260301	4 666 029	4 666 029
	5 232 059	5 232 059
Kortfristiga del av skulder	0	5 232 059

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anton Erlandsson
Ordförande

Isabella Frankenberg
Ledamot

Monica Helgesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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."

MONICA HELGESSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kastanjen i Solna Stad

Serienummer: 075b2303197c79[...]d1d2209e821f1

IP: 92.34.xxx.xxx

2025-05-06 09:34:17 UTC



ISABELLA FRANKENBERG

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kastanjen i Solna Stad

Serienummer: dd6273d0894e23[...]b4ba99ed9b8f1

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-05-08 15:31:29 UTC



ANTON ERLANDSSON

Ordförande

På uppdrag av: Brf Kastanjen i Solna Stad

Serienummer: deada819ed3d1d[...]d50b4d1ca92c4

IP: 92.34.xxx.xxx

2025-05-17 07:38:47 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Brf Kastanjen i Solna Stad

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-19 06:04:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.