



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF KASTANJEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kastanjen Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 769615-2532 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2009-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Basilikan 5	2008-08-11	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 212

Totalt 28 objekt **2 212**

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Basilikan GA:1	G:A	717910-3986	28 / 65	Angöringsväg, entrévägar, kvartersytor m m

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elias Azar	Ordförande	2022-07-14	
May Youssef	Ledamot	2022-03-11	
Arkan Kadjo	Ledamot	2024-09-07	
Charbel Sleyman	Ledamot	2023-06-21	2024-09-07
Mario Ercan	Suppleant	2023-06-21	2024-09-07
Maria Amalia Oyal	Suppleant	2024-09-07	

Alla ledamöter och suppleanten väljs för ett (1) år.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av May Youssef och Elias Azar.

Revisor har varit Lena Zozulyak vid Kungsbron Borevision AB.

Styrelsen har fungerat som valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 4% från och med 2024-01-01. Ingen ändring av årsavgiften planeras för 2025.

Under året har 2 av totalt 4 lån omsatts till räntan 2,84 % med bindningstid 2 år. Övriga 2 lån löper fortsatt med rörlig ränta på ca 3 %.

Försäkringsskador

Föreningen har hanterat 3 skador relaterade till vatten- och avloppsledningar under 2023 och 2024. Föreningen har erhållit ersättning via fastighetsförsäkringen för den skada där kostnaderna för återställande översteg självrisken. Försäkringsbolagen har fastställt ansvarsfördelning för skadorna. Det innebär att kostnaderna för återställandet av ledningar, ytskikt, etc. har fördelats mellan föreningen och bostadsrättshavarna.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. En fastighetsbesiktning utfördes 2024-07-22. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagit medel ur fonden för underhåll som utförts under 2024.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Inspektion och spolning av avloppsstammar till samtliga lägenheter
2024	Energideklaration
2022	Byte av entrétrappor till samtliga lägenheter

Föreningen planerar följande åtgärder under 2025:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av avloppsrör till två hus
2025	Täta håligheter i husens socklar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	169	230	370	395	449
Skuldsättning, kr/kvm	7 286	7 435	7 584	7 734	7 883
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 286	7 435	7 584	7 734	7 883
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	23	35	26	38	42
Årsavgifter, kr/kvm	710	687	695	698	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	99	98	99	91
Totala intäkter, kr/kvm	896	695	707	708	776
Nettoomsättning, tkr	1 585	1 536	1 565	1 566	1 582
Resultat efter finansiella poster, tkr	-401	-141	175	219	360
Soliditet, %	68	68	67	67	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Jämförelsetalen har räknats om till de krav och regler som gäller för räkenskapsåret 2024.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets förlust beror främst på försäkringsskador och att årsavgifter inte har tagits ut för att täcka föreningens avskrivningar och räntekostnader i sin helhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 138 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/m².

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2025. Förändring av årsavgiften framöver är främst beroende av framtida underhållsbehov och räntenivåer.

Styrelsen anser att föreningen kan finansiera sina framtida finansiella åtaganden.

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	32 060 000	0	0	32 060 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 600 000	0	0	1 600 000
Underhållsfond, kr	1 264 500	44 000	-75 595	1 232 905
S:a bundet eget kapital, kr	34 924 500	44 000	-75 595	34 892 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	414 896	-184 668	75 595	305 822
Årets resultat, kr	-140 668	140 668	-400 902	-400 902
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	274 228	-44 000	-325 307	-95 080
S:a eget kapital, kr	35 198 728	0	-400 902	34 797 825

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 595 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	230 227
Årets resultat, kr	-400 902
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-95 080

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-95 080
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 584 588	1 536 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	397 307	0
Summa Rörelseintäkter		1 981 895	1 536 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 117 952	-615 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 150	-32 740
Personalkostnader	Not 6	-52 568	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-649 113	-649 113
Summa Rörelsekostnader		-1 858 784	-1 349 543
Rörelseresultat		123 111	186 820
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 803	3 660
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 815	-331 148
Summa Finansiella poster		-524 012	-327 488
Resultat efter finansiella poster		-400 902	-140 668
Resultat före skatt		-400 902	-140 668
Årets resultat		-400 902	-140 668



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	47 724 665	48 373 778
Summa Materiella anläggningstillgångar		47 724 665	48 373 778
Summa Anläggningstillgångar		47 724 665	48 373 778

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 327 417	3 519 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	384 662	153 731
Summa Kortfristiga fordringar		3 712 079	3 673 473

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	2 032	1 890
Summa Kassa och bank		2 032	1 890
Summa Omsättningstillgångar		3 714 111	3 675 363

Summa Tillgångar		51 438 776	52 049 141
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 660 000	33 660 000
Fond för yttre underhåll	1 232 905	1 264 500
Summa Bundet eget kapital	34 892 905	34 924 500

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	305 822	414 896
Årets resultat	-400 902	-140 668
Summa Ansamlad förlust	-95 079	274 227

Summa Eget kapital

34 797 826 35 198 727

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 693 840	0
Summa Långfristiga skulder		7 693 840	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 421 760	16 446 080
Leverantörsskulder		143 739	161 142
Skatteskulder		15 230	12 164
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0	24 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	366 381	206 460
Summa Kortfristiga skulder		8 947 110	16 850 414

Summa Skulder

16 640 950 16 850 414

Summa Eget kapital och skulder

51 438 776 52 049 141



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	123 111	186 820
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	649 113	649 113
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	649 113	649 113
Erhållen ränta	3 803	3 660
Erlagd ränta	-526 189	-326 778
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	249 838	512 815
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-231 076	-15 936
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	119 390	148 572
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-111 686	132 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138 152	645 451
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-330 480	-330 480
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 480	-330 480
Årets kassaflöde	-192 328	314 971
Likvida medel vid årets början	3 516 891	3 201 920
Likvida medel vid årets slut	3 324 563	3 516 891



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

10-120 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 och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 517 040	1 458 576
	Årsavgift bostäder förbrukningsbaserad, vatten	53 716	61 616
	Hyror garage och parkeringsplatser	11 400	12 900
	Övriga intäkter	2 432	3 271
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 584 588	1 536 363
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 584 588	1 536 363
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	397 307	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	397 307	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Samfällighetsavgift	-129 024	-129 381
	Reparationer	-19 578	-35 913
	Planerat underhåll	-125 595	0
	Försäkringsskador	-479 793	-89 890
	Vatten	-51 436	-77 896
	Fastighetsförsäkring	-100 050	-76 042
	Fastighetsavgift	-133 350	-130 018
	Förvaltningsavtalskostnader	-75 531	-72 532
	Övriga driftkostnader	-3 595	-3 450
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 117 952	-615 122
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra parkeringsplatser	-14 400	-10 800
	Administrationskostnader	-3 938	-6 300
	Extern revision	-18 650	-13 850
	Föreningsverksamhet	-563	-1 340
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-450
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 150	-32 740

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 000	-40 000
	Sociala avgifter	-12 568	-12 568
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-52 568	-52 568
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 778 087	36 778 087
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 000 000	18 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 778 087	54 778 087
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 404 309	-5 755 196
	Årets avskrivningar	-649 113	-649 113
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 053 422	-6 404 309
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 724 665	48 373 778
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 906 000	24 696 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 434 000	12 362 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	39 340 000	37 058 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 746 000	20 746 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 746 000	20 746 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 322 531	3 515 001
	Skattekonto	4 886	4 741
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 327 417	3 519 742
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	106 860	94 550
	Förutbetald samfällighetsavgift	32 256	32 256
	Förutbetald/Upplupen vattenavgift	23 325	23 325
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 221	3 600
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	384 662	153 731

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

2 032

1 890

Summa Kassa och bank

2 032

1 890

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	3,09%	2025-05-28	4 434 680	50 240
SE-Banken Bolån	3,18%	2025-06-28	3 821 840	115 000
SE-Banken Bolån	2,84%	2026-10-28	4 447 240	50 240
SE-Banken Bolån	2,84%	2026-10-28	3 411 840	115 000
			16 115 600	330 480

Långfristig del

7 693 840

Nästa års amortering av långfristig skuld

165 240

Lån som ska konverteras inom ett år

8 256 520

Kortfristig del

8 421 760

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

330 480

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 321 920

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,99%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

0

24 568

Summa Övriga skulder

0

24 568

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

120 880

112 585

Upplupna räntekostnader

9 880

8 254

Övriga upplupna kostnader

235 621

85 621

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

366 381

206 460

Årsredovisningen har signerats 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 Brf Kastanjen Södertälje, org.nr. 769615-2532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen Södertälje 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. Risker 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 Brf Kastanjen Södertälje 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 revisionssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ELIAS AZAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 09:13:33



MAY YOUSSEF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-07 kl. 09:48:22



ARKAN KADJO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-07 kl. 13:24:41



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-07 kl. 13:39:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-07 kl. 13:38:26





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje