



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kastanjen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kastanjen med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0941 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
U-a Kastanjen 2	1954-07-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
3	lokaler (hyresrätt)	55
11	garageplatser	171
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 970
36	p-platser	0
Totalt 85 objekt		2 196

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 5 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Lindqvist	Ordförande
Peder Elisson	Ledamot
Eva Karlsson	Ledamot
Elisabeth Håkansson	Ledamot
Anna Djärv	Ledamot
Roger Nilsson	Suppleant
Pontus Jönsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Lindqvist, Peder Elisson, Eva Karlsson, Roger Nilsson och Pontus Jönsson.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Bo Hägg vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Under året har följande åtgärder genomförts:

Bytt takbeläggning på södertak samt installerat solpaneler.

Elsystemet har byggts om till gemensam el och i samband med det har samtliga lägenheters elmätare bytts ut.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995/1998	Takbyte
2003	Stambyte och badrumsrenovering
2003	Ny elinstallation i samtliga lägenheter
2006	Fönster
2008	Balkonger
2013	Energiförbättringar
2013	Entrépartier
2013	Garageportar
2013	Dörr och låssystem
2021	Bytt en tvättmaskin samt torktumlare
2022	Byggt om och renoverat källarutrymme till samlingslokal med pentry samt kontor
2023	Renoverat utrymme för återvinning och installerat kärlskåp Renoverat avloppsrör under bottenplattan genom s.k. relining Installerat laddstolpar för bil med sex uttag

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av tvättmaskin görs vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	322	399	306	330	337
Skuldsättning, kr/kvm	2 517	2 303	2 634	2 842	3 056
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 805	2 363	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	172	160	158	167	146
Årsavgifter, kr/kvm	706	668	596	587	578
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	798	865	746	744	791
Nettoomsättning, tkr	1 533	1 743	1 506	1 502	1 594
Resultat efter finansiella poster, tkr	-402	290	247	216	296
Soliditet, %	44	50	45	42	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 negativa resultat beror främst på underhåll, men är efter ianspråktagande av yttre fond positivt.

Årets resultat innan fondreglering	-401 623
Årets avsättning till yttre fond	-164 000
Årets ianspråktagande yttre fond	726 540

Årets resultat efter fondreglering 160 917

Föreningens kassaflöde är positivt med 44 413 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 322 kr/m2.

För att undvika framtida förluster har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 %.

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	61 445	0	0	61 445
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	1 299 000	0	0	1 299 000
Underhållsfond, kr	2 296 290	0	-562 540	1 733 750
S:a bundet eget kapital, kr	3 656 735	0	-562 540	3 094 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	974 432	290 232	562 540	1 827 204
Årets resultat, kr	290 232	-290 232	-401 623	-401 623
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 264 664	0	160 917	1 425 581
S:a eget kapital, kr	4 921 399	0	-401 623	4 519 776

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 164 000 kr samt ianspråktagande skett med 726 540 kr

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	1 264 664
Årets resultat, kr	-401 623
Reservation till underhållsfond, kr	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	726 540
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 425 581

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 425 581

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	1 532 969	1 459 744
Övriga rörelseintäkter		220 129	289 808
Summa Rörelseintäkter		1 753 098	1 749 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 459 422	-820 155
Övriga externa kostnader	Not 4	-5 283	-12 553
Personalkostnader	Not 5	-178 787	-159 596
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 158	-372 801
Summa Rörelsekostnader		-2 026 650	-1 365 106
Rörelseresultat		-273 552	384 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		821	5 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 891	-99 301
Summa Finansiella poster		-128 070	-94 214
Resultat efter finansiella poster		-401 623	290 232
Resultat före skatt		-401 623	290 232
Årets resultat		-401 623	290 232



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	9 764 749	9 512 728
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 764 749	9 512 728
Summa Anläggningstillgångar		9 764 749	9 512 728

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 449	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	519 822	306 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 401	66 816
Summa Kortfristiga fordringar		590 672	373 288

Kassa och bank

Kassa och bank		6	4 201
Summa Kassa och bank		6	4 201
Summa Omsättningstillgångar		590 678	377 488

Summa Tillgångar		10 355 427	9 890 217
------------------	--	------------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	61 445	61 445
Uppskrivningsfond	1 249 000	1 249 000
Reservfond	50 000	50 000
Fond för yttre underhåll	1 733 750	2 296 290
Summa Bundet eget kapital	3 094 195	3 656 735

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 827 204	974 432
Årets resultat	-401 623	290 232
Summa Fritt eget kapital	1 425 581	1 264 664

Summa Eget kapital	4 519 776	4 921 399
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	3 650 000	3 920 000
Summa Långfristiga skulder		3 650 000	3 920 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 876 390	735 900
Leverantörsskulder		36 079	74 082
Skatteskulder		1 697	7 898
Övriga kortfristiga skulder	Not 9	75 052	62 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	196 434	168 189
Summa Kortfristiga skulder		2 185 651	1 048 818

Summa Skulder		5 835 651	4 968 818
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 355 427	9 890 217
--------------------------------	--	------------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-273 552	384 446
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	383 158	372 801
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	383 158	372 801
Erhållen ränta	821	5 087
Erlagd ränta	-132 830	-99 301
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-22 404	663 033
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-168 777	28 609
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	282	19 103
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-168 495	47 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-190 898	710 746
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-635 179	-823 116
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-635 179	-823 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	870 490	-670 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	870 490	-670 000
Årets kassaflöde	44 413	-782 370
Likvida medel vid årets början	342 363	1 124 734
Likvida medel vid årets slut	386 776	342 363



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 0-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

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, fastighetsskatt 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.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 257 468	1 220 856
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	33 897	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	98 490	0
	Hyror lokaler	46 614	45 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	94 353	94 632
	Hyror förbrukningsbaserad	4 097	0
	Hyror informationsöverföring	0	95 340
	Övriga primära intäkter	-96	5 716
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 534 823	1 461 544
	Hyresbortfall	-1 854	-1 800
	<i>Summa</i>	-1 854	-1 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 532 969	1 459 744
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-22 046	-11 056
	Snö och halk-bekämpning	0	-738
	Reparationer	-28 836	-49 756
	Planerat underhåll	-726 540	-143 295
	El	-54 303	-33 581
	Uppvärmning	-237 298	-213 551
	Vatten	-87 041	-76 250
	Sophämtning	-24 685	-34 016
	Fastighetsförsäkring	-41 132	-35 398
	Kabel-TV och bredband	-103 817	-99 942
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-62 492	-61 057
	Förvaltningsavtalskostnader	-71 232	-61 516
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 459 422	-820 155
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-516	-4 651
	Administrationskostnader	-645	-310
	Föreningsverksamhet	-1 375	-2 392
	Övriga förvaltningskostnader	-2 747	-5 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-5 283	-12 553

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 800	-58 800
	Revisionsarvode	-2 340	-2 140
	Övriga arvoden	-96 455	-72 150
	Sociala avgifter	-33 192	-26 506
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-178 787	-159 596
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 680 805	15 938 626
	Ingående anskaffningsvärde mark	356 280	356 280
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	80 937	0
	Årets investeringar	635 179	823 116
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 753 201	17 118 022
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 605 294	-7 232 492
	Årets avskrivningar	-383 158	-372 801
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 988 452	-7 605 294
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 764 749	9 512 728
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	497 000	497 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	118 000	118 000
	<i>Summa</i>	21 215 000	21 215 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 223 000	11 223 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 223 000	11 223 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	386 770	338 163
	Övriga fordringar	133 052	-31 691
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	519 822	306 472

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,97%	2025-06-01	479 470	16 260
Stadshypotek AB	4,07%	2025-06-01	848 020	28 760
Stadshypotek AB	3,81%	2028-04-30	75 000	50 000
Stadshypotek AB	3,81%	2028-04-30	870 000	100 000
Stadshypotek AB	0,96%	2026-09-30	1 155 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2026-05-25	1 820 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	3,52%	2025-12-22	278 900	0
			5 526 390	315 020

Långfristig del	3 650 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	270 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 606 390
Kortfristig del	1 876 390
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	315 020
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 260 080
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	75 016	62 749
Övriga kortfristiga skulder	36	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	75 052	62 749

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	152 260	126 677
Upplupna räntekostnader	3 423	7 362
Övriga upplupna kostnader	40 751	34 150
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	196 434	168 189

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

Undertecknad är vald revisor i Brf Kastanjen.

För räkenskapsåret 2024-01-01 - - 2024-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lagar och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Uddevalla 2025-04-11

Bo Hägg

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HÅKAN LINDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:30:51



EVA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:05:31



ANNA DJÄRV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:27:09



ELISABETH HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:54:16



PEDER ELISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:41:46



BO HÄGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:54:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BO HÄGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:56:19



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.