ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kastanjen i Vara

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kastanjen i Vara med säte i Vara org.nr 716410-3488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastanjen 15	1979-06-25	1980
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. 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
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 728
1	kvartersgård med samlingslokal, pentry och vicevärdskontor	50
8	garageplatser i länga (kallgarage)	120
18	p-platser	0
Totalt 73 objekt		**3 898**

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 23 st 2 rok
- 14 st 3 rok
- 9 st 4 rok

På fastigheten finns 6 bostadshus som är uppförda på adresserna Torggatan 17-23, Teatergatan 2-12 samt Allégatan 9 A-K.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Casper Johansson	Ordförande
Elisabeth Birgersson	Ledamot
Anton Fredriksson	Ledamot
Ann-Kristin Nyman	Ledamot
Susanne Zackrisson	Ledamot
Roy Berggren	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Casper Johansson, Elisabeth Birgersson och Anton Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anton Fredriksson, Casper Johansson, Ann-Kristin Nyman och Susanne Zackrisson.

Revisorer har varit: Conny Stensson med Ann Norén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Solgun Sjöberg (sammankallande) och Adrian Brodowski, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 16 medlemmar som tillsammans utgjorde 14 röster. Stämman beslutade att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 2 %. I samband med styrelsens budgetarbete för 2025 beslutades en höjning av årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-29.

Årets underhållsåtgärder:

- Relining av avlopp
- Fasad- och taktvätt på samtliga bostadshus
- Målning av skiljeväggar
- Installation av magnetitfilter och avgasare på värmecentralen
- Spolat och luftat värmesystemet

Avtalet för fastighetsskötsel löpte ut under våren 2024 och vid förnyelse av detta höjdes priset markant. Styrelsen såg inga andra alternativ för stunden än att förlänga avtalet med ett år till offererat pris.

Tidigare större åtgärder som genomförts (i urval):

Årtal	Åtgärd
2014	Fönsterbyte
2016	Fasadmålning samt kompositbeklädnad av husgavlar
2016	Fönsterbyte kvartersgård
2018	Installation av bergvärme
2022	Renovering av kvartersgården

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes senast 2021.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
I underhållsplanen ligger inom en femårsperiod bl.a. målning av fasader samt byte av ytterbelysning. Takfläktar byts löpande efter behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 2 medlemmar och avgått 1.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62, varav 61 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

Transaktion 09222115557545347516 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	310	341	341	373	379
Skuldsättning, kr/kvm	1 053	1 116	1 494	1 592	2 078
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 102	1 167	1 562	1 664	2 173
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	141	107	96	100	82
Årsavgifter, kr/kvm	722	708	694	694	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	707	694	681	681	680
Nettoomsättning, tkr	2 749	2 694	2 647	2 653	2 651
Resultat efter finansiella poster, tkr	421	967	670	1 168	892
Soliditet, %	67	65	54	53	42

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 exkl. kallgarage).

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).

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.

Transaktion 09222115557545347516 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	556 700	0	0	556 700
Underhållsfond, kr	3 479 351	0	-13 419	3 465 932
S:a bundet eget kapital, kr	**4 036 051**	**0**	**-13 419**	**4 022 632**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 849 401	967 453	13 419	4 830 273
Årets resultat, kr	967 453	-967 453	420 597	420 597
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 816 854**	**0**	**434 016**	**5 250 870**
S:a eget kapital, kr	**8 852 905**	**0**	**420 597**	**9 273 502**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 449 000 kr samt ianspråktagande skett med 462 419 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	4 816 854
Årets resultat, kr	420 597
Reservation till underhållsfond, kr	-449 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	462 419
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 250 870**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**5 250 870**

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	420 597
Avsättning till underhållsfond	-449 000
Disposition underhållsfond	462 419
Resultat efter fondförändring	434 016

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

Transaktion 09222115557545347516 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 749 009	2 694 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 268	10 328
Summa Rörelseintäkter		**2 756 277**	**2 704 474**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 727 913	-1 177 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 526	-109 585
Personalkostnader	Not 6	-100 512	-81 935
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-326 244	-285 307
Summa Rörelsekostnader		**-2 204 195**	**-1 653 888**
Rörelseresultat		**552 082**	**1 050 586**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 704	51 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-158 189	-134 503
Summa Finansiella poster		**-131 485**	**-83 133**
Resultat efter finansiella poster		**420 597**	**967 453**
Resultat före skatt		**420 597**	**967 453**
Årets resultat		**420 597**	**967 453**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 660 651	10 530 644
Summa Materiella anläggningstillgångar		**12 660 651**	**10 530 644**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 000	1 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 000**	**1 000**
Summa Anläggningstillgångar		**12 661 651**	**10 531 644**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	100
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 097 800	866 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 746	96 822
Summa Kortfristiga fordringar		**1 179 546**	**963 675**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**2 200 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		846	485
Summa Kassa och bank		**846**	**485**
Summa Omsättningstillgångar		**1 180 392**	**3 164 160**
Summa Tillgångar		**13 842 043**	**13 695 804**

Transaktion 09222115557545347516 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		556 700	556 700
Fond för yttre underhåll		3 465 932	3 479 351
Summa Bundet eget kapital		**4 022 632**	**4 036 051**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 830 273	3 849 401
Årets resultat		420 597	967 453
Summa Fritt eget kapital		**5 250 870**	**4 816 854**
Summa Eget kapital		**9 273 502**	**8 852 905**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	1 147 146
Summa Långfristiga skulder		**0**	**1 147 146**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 106 491	3 204 202
Leverantörsskulder		52 994	157 782
Skatteskulder		7 197	5 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	401 859	328 458
Summa Kortfristiga skulder		**4 568 541**	**3 695 753**
Summa Skulder		**4 568 541**	**4 842 899**
Summa Eget kapital och skulder		**13 842 043**	**13 695 804**

Transaktion 09222115557545347516 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	552 082	1 050 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	326 244	285 307
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**326 244**	**285 307**
Erhållen ränta	37 166	40 908
Erlagd ränta	-161 447	-125 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**754 045**	**1 251 577**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 148	-5 937
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 243	-471 446
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-22 095**	**-477 384**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**731 950**	**774 194**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 456 251	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 456 251**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-244 857	-1 473 556
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-244 857**	**-1 473 556**
Årets kassaflöde	**-1 969 158**	**-699 362**
Likvida medel vid årets början	**3 040 386**	**3 739 748**
Likvida medel vid årets slut	**1 071 228**	**3 040 386**

Transaktion 09222115557545347516 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	15-120 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, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 855 660 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 691 528	2 638 740
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 840	56 540
	Hyror förråd	6 240	6 240
	Övriga primära intäkter	2 401	26
	Summa Bruttoomsättning	**2 761 009**	**2 701 546**
	Hyresbortfall	-12 000	-7 400
	Summa	**-12 000**	**-7 400**
	Summa Nettoomsättning	**2 749 009**	**2 694 146**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Länsförsäkringar	0	6 828
	Övriga sekundära intäkter	7 268	3 500
	Summa Övriga rörelseintäkter	**7 268**	**10 328**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	-255 501	-140 283
	Snö och halk-bekämpning	-8 375	0
	Reparationer	-90 354	-157 636
	Planerat underhåll	-462 419	-77 869
	El	-398 033	-281 494
	Vatten	-136 384	-124 572
	Sophämtning	-92 090	-104 779
	Fastighetsförsäkring	-75 775	-69 493
	TV och streaming	-33 529	-33 512
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 080	-75 194
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 373	-97 839
	Övriga driftkostnader	0	-14 391
	Summa Driftskostnader	**-1 727 913**	**-1 177 061**

Transaktion 09222115557545347516 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 805	-68 117
	Administrationskostnader	-4 770	-2 675
	Extern revision	-13 625	-12 700
	Medlemsavgifter	-25 650	-24 514
	Föreningsverksamhet	-696	-779
	Övriga förvaltningskostnader	-1 980	-800
	Summa Övriga externa kostnader	**-49 526**	**-109 585**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-66 000	-60 000
	Revisionsarvode	-6 000	-5 000
	Övriga arvoden	-5 000	-2 500
	Bilersättningar	-2 500	-518
	Sociala avgifter	-21 012	-13 917
	Summa Personalkostnader	**-100 512**	**-81 935**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-326 244	-285 307
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-326 244**	**-285 307**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 330	1 618
	Ränteintäkter HSB bunden placering	24 782	49 237
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	592	515
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**26 704**	**51 370**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-158 158	-134 503
	Övriga räntekostnader	-31	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-158 189**	**-134 503**

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 154 701	17 154 701
	Ingående anskaffningsvärde mark	374 085	374 085
	Årets investeringar	2 456 251	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**19 985 037**	**17 528 786**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 998 142	-6 712 835
	Årets avskrivningar	-326 244	-285 307
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 324 386**	**-6 998 142**
	Utgående redovisat värde	**12 660 651**	**10 530 644**
	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	117 000	117 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	93 000	93 000
	Summa	**27 810 000**	**27 810 000**
	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	12 358 000	12 358 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**12 358 000**	**12 358 000**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
	Andel i Vara Energi	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 000**	**1 000**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 070 382	839 901
	Skattekonto	27 418	26 852
	Summa Övriga fordringar	**1 097 800**	**866 753**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	77 563	75 775
	Upplupna ränteintäkter	0	10 462
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 183	10 585
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**81 746**	**96 822**

Transaktion 09222115557545347516 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	2 200 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**2 200 000**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,73%	2025-04-01	1 607 230	81 380
Stadshypotek AB	4,18%	2025-01-30	1 352 115	100 000
Stadshypotek AB	1,5%	2025-03-01	1 147 146	12 012
			4 106 491	**193 392**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 106 491
Kortfristig del	4 106 491
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	193 392
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	773 568
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	229 661	224 756
	Upplupna räntekostnader	13 674	16 932
	Övriga upplupna kostnader	158 524	86 770
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**401 859**	**328 458**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2025 har avtal tecknats med Kjells Alltjänst som tar över fastighetsskötseln efter E-Trädgård.

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.

Transaktion 09222115557545347516 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Vara, org.nr. 716410-3488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Vara för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Vara för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vara

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Conny Stensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CASPER JOHANSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 18:14:31

ROY BERGGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:10:38

ANN-KRISTIN NYMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 18:17:23

ANTON FREDRIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:28:40

ELISABETH BIRGERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:50:04

SUSANNE ZACKRISSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 18:21:10

CONNY STENSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 10:24:25

SUSANNE ANDERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:25:55

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CONNY STENSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 10:27:37

SUSANNE ANDERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:26:51

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.