

Årsredovisning 2022

Brf Kastanjen

769607-8224



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KASTANJEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-10-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-14.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kastanjen 2, den förvärvades 2002. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Förrådsgatan 3 i Solna. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1964.

Tomträtt finns då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 333 kvm, varav 1 270 kvm utgör lägenhetsyta och 63 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 29 bostadsrätter om totalt 1 266 kvm och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

30 st 1 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Cornelia Tristen Ordförande
Peter Hedenström Ledamot
Peyda Hirori Ledamot

Valberedning

Stämman väljer styrelsen som valberedning.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2002/2003	Stambyte
2006	Målning av fönster och balkongdörrar
2006	Nya säkerhetsdörrar och postboxar
2009	Ny fjärrvärmepanna
2011	Nytt plåttak
2011/2012	Fasad: Ny puts och tilläggsisolering
2011/2012	Balkonger: Nya plattor och räcken
2011/2012	Målning och energiglas i fönster
2012	Injustering av värmesystem och nya ventiler i alla lägenheter
2012	Baksida: Dränering och isolering av grund samt asfaltering
2012	Baksida: Nya gasledning och avloppsstammar mot gatan
2015	Fastighetsbesiktning
2016	Byte av dörr
2016	Ombyggnad av lokal och trapphus
2017	Elinstallationer
2018	Renovering av hiss
2019	Utredning av läckage skorsten samt installation av regnhuv
2019	Utbyte av tvättmaskin och torkskåp
2021	OVK

2021	Radonsanering
2021	Stamspolning
2021	Dragit om el i elcentralen
2021	Omfattande åtgärder av värmesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler sedan 2013-04-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust och det är en försämring jämfört med resultatet för 2021 som även det var en förlust. Förändringen beror främst på ökade driftskostnader och räntekostnader under 2022. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnad har under 2022 ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen för deras rörliga fastighetslån.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde med 159 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten när man tagit hänsyn till årets avskrivningar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Övriga uppgifter

Genomförda åtgärder under 2022:

Åtgärd	Kostnad/Kkr
Rivning och nybyggnation av mur	170

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 115 753	1 136 280	1 093 342	1 102 196
Resultat efter fin. poster	-177 274	-67 552	118 903	81 795
Soliditet, %	59	59	59	59
Yttre fond	305 777	355 592	253 409	151 226
Taxeringsvärde	41 971 000	34 061 000	34 061 000	34 061 000
Bostadsyta, kvm	1 266	1 266	1 266	1 266
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	758	758	758	758
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 346	7 346	7 346	7 346
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	0,87	1,40	1,12
Belåningsgrad, %	45,03	44,39	43,68	43,16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	14 629 830	-	-	14 629 830
Upplåtelseavgifter	1 862 858	-	-	1 862 858
Fond, yttre underhåll	355 592	-	-49 815	305 777
Balanserat resultat	-2 943 619	-67 552	49 815	-2 961 355
Årets resultat	-67 552	67 552	-177 274	-177 274
Eget kapital	13 837 110	0	-177 274	13 659 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 961 355
Årets resultat	-177 274
Totalt	<u>-3 138 629</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	125 913
Att från yttre fond i anspråk ta	-168 760
Balanseras i ny räkning	-3 095 782
	<u>-3 138 629</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 115 753	1 136 280
Rörelseintäkter		7 056	1
Summa rörelseintäkter		1 122 809	1 136 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-683 529	-641 481
Övriga externa kostnader	7	-115 636	-128 617
Personalkostnader	8	-49 940	-42 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-310 716	-310 716
Summa rörelsekostnader		-1 159 821	-1 122 867
RÖRELSERESULTAT		-37 012	13 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 217	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-142 478	-80 966
Summa finansiella poster		-140 261	-80 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-177 274	-67 552
ÅRETS RESULTAT		-177 274	-67 552

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	20 654 481	20 951 457
Maskiner och inventarier	11	16 936	30 676
Summa materiella anläggningstillgångar		20 671 417	20 982 133
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 671 417	20 982 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 242	6 466
Övriga fordringar	12	829	2 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 172	29 352
Summa kortfristiga fordringar		34 243	38 251
<i>Kassa och bank</i>	14		
Kassa och bank		2 509 890	2 351 216
Summa kassa och bank		2 509 890	2 351 216
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 544 133	2 389 467
SUMMA TILLGÅNGAR		23 215 549	23 371 599

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 492 688	16 492 688
Fond för yttre underhåll		305 777	355 592
Summa bundet eget kapital		16 798 465	16 848 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 961 355	-2 943 619
Årets resultat		-177 274	-67 552
Summa fritt eget kapital		-3 138 629	-3 011 170
SUMMA EGET KAPITAL		13 659 836	13 837 110
<i>Långfristiga skulder</i>			
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15-16	9 300 000	9 300 000
Leverantörsskulder		25 124	46 799
Skatteskulder		3 449	4 471
Övriga kortfristiga skulder		30 061	26 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	197 079	157 149
Summa kortfristiga skulder		9 555 713	9 534 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 215 549	23 371 599

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 351 216	2 084 536
Resultat efter finansiella poster	-177 274	-67 552
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	310 716	310 716
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	133 442	243 164
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 008	2 913
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 224	20 602
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	158 674	266 680
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	158 674	266 680
Likvida medel vid årets slut	2 509 890	2 351 216

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kastanjen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,5-6,67 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	77 748	77 748
Hysesintäkter, lokaler	120 821	116 688
Årsavgifter, bostäder	907 908	907 908
Övriga intäkter	16 332	33 937
Summa	1 122 809	1 136 281

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och jour	7 743	7 547
Fastighetsskötsel	45 712	41 075
Yttre skötsel och snöröjning	5 780	5 416
Summa	59 235	54 038

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
OVK	0	24 638
Reparationer	56 444	78 043
Underhållsätgärder	168 760	127 360
Summa	225 204	230 041

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	45 385	30 065
Fjärrvärme	190 744	182 729
Sophämtning	52 083	41 595
Vatten	27 861	27 110
Summa	316 074	281 499

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	15 557	14 743
Fastighetsskatt	58 420	52 218
Kabel-TV	9 040	8 942
Summa	83 017	75 903

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	77 115	74 643
Förbrukningsmaterial	301	1 724
Inkasso/betalningsföreläggande	330	4 253
Revisionsarvoden	21 063	19 696
Övriga förvaltningskostnader	16 828	28 301
Summa	115 636	128 617

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	11 940	10 053
Styrelsearvoden	38 000	32 000
Summa	49 940	42 053

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	142 477	80 686
Övriga räntekostnader	1	280
Summa	142 478	80 966

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 967 666	24 967 666
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>24 967 666</u>	<u>24 967 666</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 016 209	-3 719 233
Årets avskrivning	-296 976	-296 976
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 313 185</u>	<u>-4 016 209</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>20 654 481</u></u>	<u><u>20 951 457</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	4 916 297	4 916 297
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 052 000	14 188 000
Taxeringsvärde mark	24 919 000	19 873 000
Summa	41 971 000	34 061 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	256 287	256 287
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>256 287</u>	<u>256 287</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-225 611	-211 871
Avskrivningar	-13 740	-13 740
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-239 351</u>	<u>-225 611</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>16 936</u></u>	<u><u>30 676</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	769	2 373
Övriga fordringar	60	60
Summa	829	2 433
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	20 128	19 234
Försäkringspremier	2 608	2 487
Kabel-TV	2 496	2 259
Räntor	0	575
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 940	4 797
Summa	28 172	29 352
Not 14, Beviljad checkräkningskredit	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	rörlig	2,68 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	rörlig	2,61 %	1 800 000	1 800 000
Swedbank	rörlig	2,68 %	3 100 000	3 100 000
Swedbank	rörlig	2,68 %	2 400 000	2 400 000
Summa			9 300 000	9 300 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>9 300 000</i>	<i>9 300 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
Summa	12 000 000	12 000 000

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 500	19 000
El	5 877	4 355
Fjärrvärme	26 383	27 768
Förutbetalda avgifter/hyror	93 211	92 115
Räntor	45 883	10 360
Städning	5 225	3 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	183
Summa	197 079	157 149

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Cornelia Tristen
Ordförande

Peter Hedenström
Ledamot

Peyda Hirori
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision AB
Joakim Mattsson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6443b07323d29c66d1995e18

Finalized at: 2023-04-25 07:54:24 CEST

Title: Brf Kastanjen, 769607-8224 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: 3WzVM2z8IJZ49RK+Wy+CkCiisJf3bAUDfG72+89q1Bk=-2

Initiated by: brf.kastanjen@gmail.com (*brf.kastanjen@gmail.com*) via Brf kastanjen 769607-8224

Signees:

- Peter Hedenström signed at 2023-04-24 17:49:45 CEST with Swedish BankID (19900718-XXXX)
- Peyda Hirori signed at 2023-04-22 14:22:38 CEST with Swedish BankID (19950425-XXXX)
- Cornelia Tristen signed at 2023-04-22 12:05:40 CEST with Swedish BankID (19951006-XXXX)
- Joakim Mattsson signed at 2023-04-25 07:54:23 CEST with Swedish BankID (19691123-XXXX)