

Årsredovisning

Brf Kastanjen i Örebro
769605-8325



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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Stormhatten 5 i Örebro kommun består av tre flerbostadshus i fyra våningar med totalt 27 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

- 3 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 15 st 4 rum och kök
- 6 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 744 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår. Fastigheten är byggd 2000-2001. Värdeår 2001.

Servitut:

- | | |
|-----|--------------------------|
| Väg | Officialservitut: Förmån |
| VA | Officialservitut: Last |

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp om minst 0,2% av fastighetens taxeringsvärde alt. enligt upprättad underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, upprättad 2023 som sträcker sig 50 år framåt. Den är sedan nedbruten i 10 årsperioder och i samband med bearbetningen har den frivilliga avsättningen till underhållsfonden ökat, se förslag till resultatdisposition.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-04-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingrid Tinnfält	Ledamot	Ordförande
Tobias Eiderbrant	Ledamot	Vice ordförande
Charles Eriksson	Ledamot	Kassör
Lars Blomström	Ledamot	Sekreterare
Håkan Öström	Ledamot	
Kerstin Olausson	Suppleant	
Jarmo Riihinen	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av ordförande och vice ordförande i förening.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 27 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Revisorer

Anders Eliasson	Ordinarie
Ernst & Young AB	Suppleant

Valberedning

Agneta Sterner	Sammanställande
Inga-Lill Björk	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-06-03.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

EON, Fortum	El, elnät och fjärrvärme
Tele 2	Kabel-TV
Telenor	Bredband

Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har två överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Väster Parks samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Stormhatten 1-13. Samfälligheten förvaltar tre gemensamhetsanläggningar som omfattar kör- och grönytor, belysning, gång- och cykelvägar, undercentraler för värme- och varmvattenberedning, med tillhörande ledningar samt anslutningar för el, vatten och avlopp. Föreningens andel är 10/110 i samfälligheten.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den stora händelsen under 2024 var att vi uppdaterade vårt bredband, från koaxialkabel till fiber. Detta sjösattes under sommaren och har fungerat bra. Under hösten har vi bearbetat vår underhållsplan och brutit ner den till en plan som räcker sig 10 år framåt och samtidigt tagit beslut att avsätta mer till vår underhållsfond.

Våra popplar har blivit hamlande och lindar beskurna samt lite förbättrande målningsarbeten på våra cykelbodar har utförts. På vår, med Linden och Eken, gemensamma undercentral har en utökad service utförts och byte av ett antal komponenter. Hösten ägnades till stor del till att ta in offerter och ta beslut inför målning av våra plåttak som sker i juni 2025.

Som trivselhöjande aktiviteter har ett besök på ” Krogen som inte finns” genomförts med inmundigande av deras schnitzel. Vi har haft surströmmingsskiva som nu kan betraktas som tradition och till sist ett glöggmingel där vi samtidigt efterhörde intresset för gemensam el, IMD. En städdag genomfördes under våren med efterföljande korvgrillning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 4%. genomsnittlig årsavgift för 2024 var 773kr/kvm. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 4% från och med 2025-01-01.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2001. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 120	2 038	1 998	1 998
Resultat efter finansiella poster	102	152	308	328
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	773	743	728	728
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,5	99,6	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 840	6 059	6 350	6 496
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 840	6 059	6 350	6 496
Räntekänslighet (%)	7,6	8,2	8,7	8,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	180	174	150	151
Sparande per kvm (kr/kvm)	228	287	337	309
Balansomslutning	38 787	39 295	39 904	39 998
Soliditet (%)	57,6	56,6	55,4	54,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	18 885 000	1 245 838	1 970 624	152 233	22 253 695
Disposition av föregående års resultat			152 233	-152 233	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		127 200	-127 200		0
Årets resultat				102 200	102 200
Eget kapital 2024-12-31	18 885 000	1 373 038	1 995 657	102 200	22 355 895

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 995 657
Årets resultat	102 200
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 097 857

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	113 600
att till yttre fond, frivilligt reserveras	136 400
att i ny räkning överföres	1 847 857
Att balansera i ny räkning	2 097 857

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 119 751	2 038 176
Övriga rörelseintäkter	3	10 539	7 695
Summa rörelseintäkter		2 130 290	2 045 871
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 060 228	-1 059 562
Övriga externa kostnader	5	-119 652	-150 455
Personalkostnader och arvoden	6	-32 682	-6 965
Avskrivningar	7, 8	-380 075	-380 075
Summa rörelsekostnader		-1 592 637	-1 597 057
Resultat före finansiella poster		537 653	448 814
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 511	34 679
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 964	-331 260
Summa finansiella poster		-435 453	-296 581
Resultat efter finansiella poster		102 200	152 233
Årets resultat		102 200	152 233

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 251 515	37 594 515
Inventarier	8	74 150	111 225
Summa materiella anläggningstillgångar		37 325 665	37 705 740
Summa anläggningstillgångar		37 325 665	37 705 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	5 454	4 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 852	61 732
Summa kortfristiga fordringar		66 306	65 993
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 395 197	1 523 107
Summa kassa och bank		1 395 197	1 523 107
Summa omsättningstillgångar		1 461 503	1 589 100
SUMMA TILLGÅNGAR		38 787 168	39 294 840

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 885 000	18 885 000
Fond för yttre underhåll		1 373 038	1 245 838
Summa bundet eget kapital		20 258 038	20 130 838
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 995 657	1 970 624
Årets resultat		102 200	152 233
Summa fritt eget kapital		2 097 857	2 122 857
Summa eget kapital		22 355 895	22 253 695
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 900 000	10 025 000
Summa långfristiga skulder		10 900 000	10 025 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 125 000	6 600 000
Leverantörsskulder		108 639	126 344
Skatteskulder		1 551	2 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 083	287 773
Summa kortfristiga skulder		5 531 273	7 016 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 787 168	39 294 840

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		102 200	152 233
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		380 075	380 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		482 275	532 308
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-313	164 533
Förändring av kortfristiga skulder		-9 872	39 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten		472 090	735 869
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-600 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-800 000
Årets kassaflöde		-127 910	-64 131
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 523 107	1 587 239
Likvida medel vid årets slut		1 395 197	1 523 108

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för reparation och underhåll samt planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 119 752	2 038 176
	2 119 752	2 038 176

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Hyror bilplats & garage	2 400	2 600
Elbilsladdning	4 128	2 640
Övriga intäkter	4 011	2 454
Öresutjämning	0	1
Summa	10 539	7 695

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Lokalvård och fastighetsskötsel	21 824	31 513
Reparation och underhåll	58 396	135 691
Planerat underhåll	45 731	0
Hissar	38 996	119 813
El	75 612	55 807
Värme	363 418	363 120
Vatten och avlopp	54 596	58 151
Renhållning	52 488	52 574
Snöröjning	8 781	16 348
Fastighetsförsäkring	43 615	40 115
Kabel-TV	136 296	67 838
Trädgårdskostnader	66 882	19 044
Fastighetsavgift	44 010	42 903
Gemensamhetsanläggning	33 058	35 055
Övriga driftskostnader	11 142	21 590
Lokalvård beställning	5 385	0
	1 060 230	1 059 562

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	13 869	10 650
Förvaltningskostnader	52 661	40 779
Konsultkostnader	7 425	53 762
Övriga föreningskostnader	29 776	35 846
Förbrukningsinventarier	872	0
Förbrukningsmaterial	13 948	7 672
Telefoni	1 102	1 746
Summa	119 653	150 455

Konsultkostnader avser upprättande av underhållsplan.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	27 000	6 965
Sociala avgifter	5 682	0
Summa	32 682	6 965

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 430 000	43 430 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 430 000	43 430 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 835 485	-5 492 485
Årets avskrivningar	-343 000	-343 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 178 485	-5 835 485
Utgående redovisat värde	37 251 515	37 594 515
Taxeringsvärde Stormhatten 5		
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	12 800 000	12 800 000
Summa	56 800 000	56 800 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	30 501 515	30 844 515
Bokfört värde mark	6 750 000	6 750 000
Summa	37 251 515	37 594 515

Not 8 Inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	185 375	185 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 375	185 375
Ingående avskrivningar	-74 150	-37 075
Årets avskrivningar	-37 075	-37 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 225	-74 150
Utgående redovisat värde	74 150	111 225

Inventarier avser installation elbilsladdare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket (50%).

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 356	4 261
Skattefordran	1 098	0
Summa	5 454	4 261

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,23	2026-03-18		4 900 000
SBAB	3,66	2027-01-19	600 000	6 000 000
SBAB	2,23	2025-04-16		5 125 000
Totalt			600 000	16 025 000
Avgår kortfristig del				-5 125 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				10 900 000

Med befintliga låns amorteringstakt (0 kr enligt villkorsbilagor) beräknas den totala låneskulden uppgå till 16 025 000 kr om fem år.

Lånen förväntas läggas om på förfallodagen och fortsätta med samma amorteringstakt som tidigare.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 545 000	24 545 000
	24 545 000	24 545 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Året inleds med ett första möte för projektgruppen som ska ta fram ett offertunderlag för att installation av gemensam el tillsammans med Linden och Eken. En extrastämma hölls den 25 februari 2025 för vidare information och ev beslut, då detta kräver både ett stämmobeslut. Samtliga 21 närvarande hushåll röstade ja till att låta styrelsen gå vidare med IMD-planering.

Sedan har vi som vanligt planerat för ordinarie stämma och städdag men vi ser även fram emot någon eller några sammankomster utan andra krav än att ha det trevligt.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Örebro

Ingrid Tinnfält
Ordförande

Håkan Öström
Ledamot

Tobias Eiderbrant
Ledamot

Lars Blomström
Ledamot

Charles Eriksson
Ledamot

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

Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(822925 byte)
SHA-512: 6b0cd757a9e2333cb4c9580d1565a66614076
9994cfab69d41526a9ab3ad141e34ee4e17e1f88ad5be4
7ab8515171501f52a4838e83e128fd31ffb09e49d8ebb

Underskrifter

2025-04-11 23:41:41 (CET)



Charles Einar Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-13 12:33:18 (CET)



Håkan Bernt-Fredrik Öström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 22:39:04 (CET)



Ingrid Tinnfält

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-13 11:05:29 (CET)



Lars Blomström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 20:04:43 (CET)



Pär Tobias Eiderbrant

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-13 12:37:32 (CET)



Anders Eliasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b410d14bd70e28158523df5bc6f1c373aa69a13e27d195417b6c939016385a4353ac9671ed957a73716e2e68a9ceccfa78883e9ef854861f59332bd143b39250



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.