

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Kastanjeallén
Org nr: 769619-6000



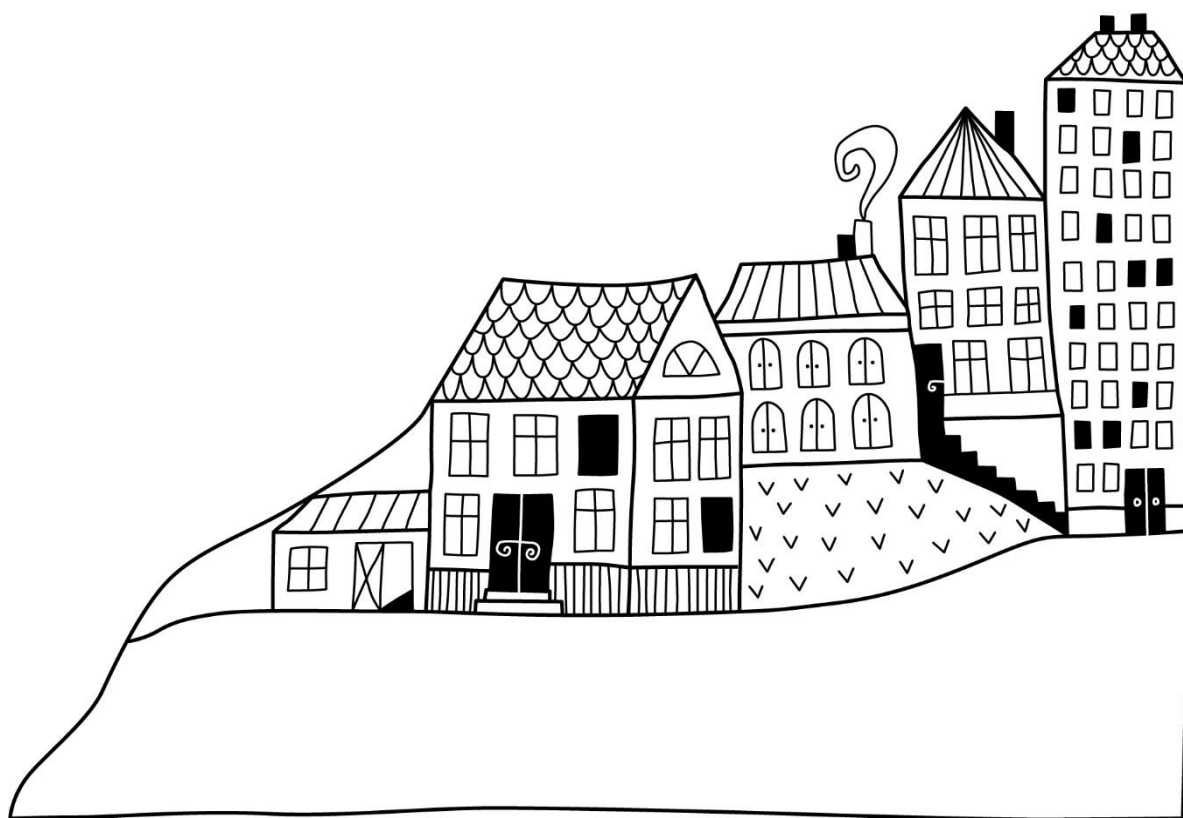


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Förvaltningsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Kastanjeallén får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Kastanjeallén skall ha karaktär av seniorboende. Till medlem i föreningen antas i första hand fysisk person som fyllt 55 år. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens lägenheter om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-11-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-01.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 165% till 249%.

I resultatet ingår avskrivningar med 704 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 939 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Värpinge gård 3 i Lunds kommun. På fastigheten finns en byggnad om fyra våningar med 32 lägenheter, en föreningslokal och en gästlägenhet. Byggnaden är uppförd 2010 och fastighetens adress är Trollebergsvägen 88 A-C i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna enskilt.



Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
8	12	12	32

Dessutom tillkommer

Carportar	Parkeringar utan tak	Gästlägenhet	Föreningslokal
32	6	1	1

Total tomtarea 4 483 m²

Bostäder bostadsrätt 2 923 m²

Årets taxeringsvärde 93 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 93 000 000 kr

Fastigheten är ansluten till Telia Triple-play via fibernät med kapacitet 100/10 Mbit/sek.

Sedan 2013 har Riksbyggens kontor i Lund/Malmö biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal	Löptid
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	2024-12-31
Climat 80	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	2024-06-30
Kone AB	Hisservice	2024-12-31
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning	2024-11-25
TeliaSonera Sverige AB	Triple-play	2024-11-15
Kraftringen	Elleverans till brf och dess medlemmar	2024-10-03
Techem Sverige AB	Fjärravläsning el	2024-10-01
E.ON Energilösningar AB	Tjänsteleverans laddlösning	2024-06-30
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring	2024-10-07

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar som bildades 2012: Värpinge gård GA 2 och Värpinge gård GA 3.

I GA 2 är föreningens andelstal 320 av 710. Anläggningen omfattar väg, skyltning, belysning, dagvattenledningar, dräneringsledningar samt tillhörande brunnar, alléträd samt andra för anläggningens funktion nödvändiga anordningar. Värpinge gårds samfällighetsförening svarar för driften av GA 2 samt ansvarar för all snöröjning.

GA3 är den mindre gemensamhetsanläggningen och omfattar endast en avenbokshäck.

Föreningens andelstal är 32 av 65.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet har förmånsservitut som belastar fastigheten Värpinge Gård 1, för kall-, dag- och spillvattenledningar med tillhörande brunnar, tele-, el- och fjärrvärmeledningar samt fästen för belysning. Föreningen har inom sin fastighet upplåtit förmånsservitut för fastigheterna Värpinge Gård 5-10 avseende kall-, dag- och spillvattenledningar samt för Värpinge Gård 6 avseende elledning för starkström.

Miljö

Fastighetens uppvärmning sker med värmepump som återvinner värmen från lägenheternas frånluft. Tillskottsvärmning sker med fjärrvärme. Vatten för varmvattenanvändning värms med samma värmepump och med tillskott av fjärrvärme. Hushållsavfallet källsorteras i sju olika fraktioner.

Laddboxar (8st) för laddning av elbil finns installerade i våra carportar.

Närhet till bra kollektivtrafik minskar behovet av att använda bil.

Under året har föreningen använt 28,9 kWh fjärrvärme per kvadratmeters lägenhetsyta, 2022 förbrukade vi 24,7 kWh per kvadratmeter. Ökningen förklaras med kallare väder.

Elförbrukningen under 2023 blev 129 MWh, förbrukningen 2022 var 140 MWh.

Siffrorna speglar våra gemensamma insatser för att spara energi. Fastigheten förbrukade 62,9 MWh vilket är 3,5 MWh mindre än 2022 och lägenheterna 66,0 MWh vilket är 7,9 MWh lägre än 2022.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 93 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan och avsättning till underhållsfond

Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2023. Underhållsplanen visar att den genomsnittliga kostnaden de närmsta 30 åren uppgår till ca 933 tkr/år. Den rekommenderade avsättningen under de närmsta 30 åren uppgår till 889 tkr om året. Den rekommenderade avsättningen på evig sikt uppgår till 1 065 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Underhållsspolning	2017
Hissar	2018
Spolning avloppssystem	2019
Cirkulationspump	2019
Staket	2020
Målningsarbeten och staket	2021



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Söderberg	Ordförande	2025
Karin Nilsson	Vice ordförande	2024
Torgny Sahlström	Ledamot	2024
Anders Fransson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Anderberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024
Göran Röcklinger	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gert Nilsson	Sammanställande	2024
Kerstin Kviberg		2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har man förhandlat ett av föreningens lån och således fått en ökad räntekostnad. I övrigt har inget annat inträffat som väsentligen påverkar föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Den av stämman valda styrelsen sammanträder vid behov och under året har det blivit 12 protokollförda möte. Viktiga beslut i styrelsen och annat som händer i föreningen förmedlas via bladet "Aktuellt i Kastanjeallén". Föreningens hemsida: www.kastanjeallen.se uppdateras fortlöpande, dels med öppen information som riktas till alla intresserade, men också med information som är speciellt riktad till våra medlemmar. Även äldre upplagor av "Aktuellt i Kastanjeallén" finns att tillgå på vår hemsida.

Medlemsarrangemang

Via styrelsen och via enskilda medlemmars initiativ anordnas olika trivselaktiviteter riktad till de boende i bfr Kastanjeallén. För inomhusaktiviteter används främst föreningens gemensamhetslokal. Föreningslokalen kan även hyras av medlemmar då lägenheten blir för trång, exempelvis vid födelsedagskalas och motsvarande. Föreningens gästlägenhet kan vara lämplig att hyra om gästerna vill övernatta. För de som vill motionera finns på vinden ett avdelat utrymme med gångband och motionscykel.

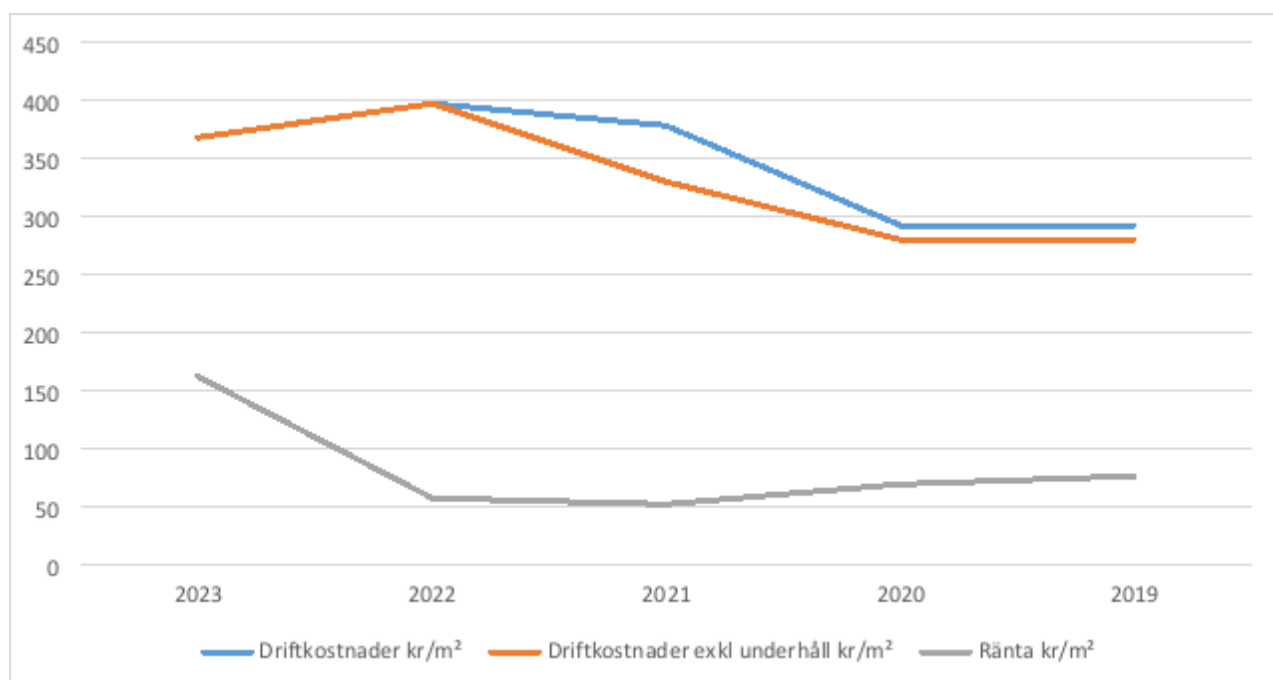
Styrelsen engagerar sig främst i våra fyra stora evenemang, våffeldagen, midsommarfesten, grillfesten och adventkaffet. Återkommande veckoaktiviteter drivs av enskilda eldsjälar och skiftar efter säsong och intresse, dessa aktiviteter är exempelvis kortspel, sy o stickning, sopplunch, dryckesprovning, filmvisning och musikträffar och uteaktiviteter såsom stavgång och boule.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 383	2 066	1 859	2 008	2 033
Rörelsens intäkter	2 650	2 200	1 988	2 111	2 137
Resultat efter finansiella poster*	235	-20	-110	234	238
Årets resultat	235	-20	-110	234	238
Resultat exkl avskrivningar	939	672	579	923	916
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	849	590	498	842	837
Balansomslutning	94 409	94 778	95 402	96 348	96 351
Årets kassaflöde	316	-103	-265	796	-374
Soliditet %*	81	80	80	79	79
Likviditet %	8	14	16	20	117
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	93	92	95	95
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,3	1,0	1,0	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	810	703	629	684	691
Driftkostnader kr/kvm	368	395	377	291	291
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	368	395	330	279	278
Energikostnad kr/kvm*	138	177	144	100	118
Underhållsfond kr/kvm	726	444	341	286	246
Reservering till underhållsfond kr/kvm	31	28	28	28	27
Sparande kr/kvm*	321	230	246	328	326
Ränta kr/kvm	161	56	51	68	76
Skuldsättning kr/kvm*	6 021	6 235	6 475	6 791	6 859
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 021	6 235	6 475	6 791	6 859
Räntekänslighet %*	7,4	8,9	10,3	9,9	9,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 012 000	36 003 000	1 296 774	-266 422	-20 092
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			734 535	-734 535	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-20 092	20 092
Reservering underhållsfond			89 636	-89 636	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					234 869
Vid årets slut	39 012 000	36 003 000	2 120 945	-1 110 686	234 869

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 021 049
Årets resultat	234 869
Årets fondreservering enligt stadgarna	-89 636
Summa	-875 817

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden enligt underhållsplan	-799 364
Att balansera i ny räkning i kr	-1 675 181

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 382 505	2 065 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	267 090	134 504
Summa rörelseintäkter		2 649 595	2 200 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 050 171	-1 155 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 049	-157 060
Personalkostnader	Not 6	-65 637	-57 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-704 050	-692 057
Summa rörelsekostnader		-1 954 907	-2 062 413
Rörelseresultat		694 688	137 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 888	6 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 707	-164 773
Summa finansiella poster		-459 819	-157 923
Resultat efter finansiella poster		234 869	-20 092
Årets resultat		234 869	-20 092



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	92 869 865	93 548 667
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	170 549	195 796
Summa materiella anläggningstillgångar		93 040 414	93 744 463
Summa anläggningstillgångar		93 040 414	93 744 463
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	544	2 326
Övriga fordringar		755	700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	123 813	103 508
Summa kortfristiga fordringar		125 112	106 534
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 243 037	926 553
Summa kassa och bank		1 243 037	926 553
Summa omsättningstillgångar		1 368 150	1 033 087
Summa tillgångar		94 408 563	94 777 551



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 015 000	75 015 000
Fond för yttre underhåll		2 120 945	1 296 774
Summa bundet eget kapital		77 135 945	76 311 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 110 686	-266 422
Årets resultat		234 869	-20 092
Summa fritt eget kapital		-875 817	-286 515
Summa eget kapital		76 260 128	76 025 260
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	11 600 000
Summa långfristiga skulder		0	11 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 600 000	6 625 000
Leverantörsskulder		101 411	82 871
Skatteskulder		28 387	49 788
Övriga skulder		8 106	8 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	410 531	386 462
Summa kortfristiga skulder		18 148 435	7 152 291
Summa eget kapital och skulder		94 408 563	94 777 551



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	234 869	-20 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	704 050	692 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	938 919	671 965
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-18 578	-26 471
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	21 143	95 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten	941 484	741 190
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-143 913
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-143 913
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-625 000	-700 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-625 000	-700 000
Årets kassaflöde	316 484	-102 723
Likvidamedel vid årets början	926 554	1 029 277
Likvidamedel vid årets slut	1 243 037	926 554
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Taggssystem	Linjär	Avskriven
Laddboxar	Linjär	10
IMD (gemensam el)	Linjär	10
Bevakningssystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 088 048	1 815 696
Hyror, p-platser	100 280	97 200
Elavgifter	194 177	152 844
Summa nettoomsättning	2 382 505	2 065 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	86 400	86 400
Övriga ersättningar	14 105	19 110
Erhållna statliga bidrag*	122 470	0
Övriga rörelseintäkter	44 115	24 191
Försäkringsersättningar	0	4 803
Summa övriga rörelseintäkter	267 090	134 504

*Avser el-stöd

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-92 848	-61 204
Självrisk	-26 200	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 848	-48 608
Arrendeavgifter	0	-54 120
Samfällighetsavgifter	-54 120	0
Försäkringspremier	-38 717	-35 217
Kabel- och digital-TV	-97 863	-97 863
Serviceavtal	-70 888	-30 027
Obligatoriska besiktningar	-6 368	-66 214
Snö- och halkbekämpning	-9 303	-5 044
Förbrukningsinventarier	-5 743	-46 372
Vatten	-58 331	-50 795
Fastighetsel	-245 482	-412 860
Uppvärmning	-98 461	-53 748
Sophantering och återvinning	-45 482	-44 805
Förvaltningsarvode drift	-149 518	-148 993
Summa driftskostnader	-1 050 171	-1 155 872

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 028	-56 745
Lokalkostnader	-24 300	0
IT-kostnader	-96	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 313	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-14 977	-46 531
Kreditupplysningar	0	-1 191
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 150	-5 555
Kontorsmateriel	-968	-4 848
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-5 170	-5 090
Bankkostnader	-3 047	-2 798
Övriga externa kostnader	0	-23 050
Summa övriga externa kostnader	-135 049	-157 060

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 960	-2 970
Sociala kostnader	-9 177	-6 155
Summa personalkostnader	-65 637	-57 425

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-666 477	-666 477
Avskrivning Markinventarier	-12 325	-12 325
Avskrivning Installationer	-25 248	-13 255
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-704 050	-692 057



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 200 000	78 200 000
Mark	21 500 000	21 500 000
Markinventarier	123 250	123 250
	99 823 250	99 823 250
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 823 250	99 823 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 236 581	-5 570 103
Markinventarier	-38 002	-25 677
	-6 274 583	-5 595 780
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-666 477	-666 477
Årets avskrivning markinventarier	-12 325	-12 325
	-678 802	-678 802
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 953 385	-6 274 582
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 869 865	93 548 667
Varav		
Byggnader	71 296 942	71 963 419
Mark	21 500 000	21 500 000
Markinventarier	72 923	85 248
Taxeringsvärden		
Bostäder	93 000 000	93 000 000
Totalt taxeringsvärde	93 000 000	93 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 000 000</i>	<i>63 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	283 836	139 923
	283 836	139 923
Årets anskaffningar		
Installationer	0	143 913
	0	143 913
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	283 836	283 836
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-88 040	-74 785
	-88 040	-74 785
Årets avskrivningar		
Installationer	-25 248	-13 255
	-25 248	-13 255
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-113 288	-88 040
	-113 288	-88 040
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-113 288	-88 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	170 549	195 796
Varav		
Installationer	170 549	195 796

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	544	-272
Kundfordringar	0	2 598
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	544	2 326

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 468	35 038
Förutbetalda driftkostnader	12 202	12 201
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 090	16 780
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 311	16 311
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 058	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 685	23 179
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 813	103 508



Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	12 805	9 451
Bankmedel	421 247	410 473
Transaktionskonto	808 986	506 629
Summa kassa och bank	1 243 037	926 553

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 600 000	18 225 000
Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår	-17 600 000	-6 625 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	11 600 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,61%	2023-03-28	6 625 000	0	6 625 000	0
SEB	0,53%	2024-03-28	5 700 000	0	0	5 700 000
NORDEA	3,76%	2024-10-16	5 900 000	0	0	5 900 000
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-03-27	6 200 000	0	200 000	6 000 000
Summa			24 425 000	0	6 825 000	17 600 000

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 17 600 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 496	15 176
Upplupna räntekostnader	46 960	44 760
Upplupna driftskostnader	9 488	0
Upplupna elkostnader	32 542	59 575
Upplupna vattenavgifter	4 928	0
Upplupna värmekostnader	9 203	7 778
Upplupna kostnader för renhållning	3 480	5 747
Upplupna revisionsarvoden	13 313	11 250
Upplupna styrelsearvoden	55 470	51 270
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	943
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 651	189 964
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410 531	386 462

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 685 000	24 685 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Staffan Söderberg

Karin Nilsson

Torgny Sahlström

Anders Fransson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2024-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Göran Röcklinger
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517056355

Dokument

Årsredovisning Kastanjeallén 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-05-08 13:57:32 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-05-08 16:34:51 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Staffan Söderberg (SS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Staffan Herbert Söderberg"
Signerade 2024-05-08 14:29:55 CEST (+0200)

Karin Nilsson (KN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN INGA NILSSON"
Signerade 2024-05-08 15:18:41 CEST (+0200)

Torgny Sahlström (TS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Torgny Joakim Sahlström"
Signerade 2024-05-08 14:00:03 CEST (+0200)

Anders Fransson (AF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Fransson"
Signerade 2024-05-08 14:35:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517056355

Göran Röcklinger (GR)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS GÖRAN RÖCKLINGER"
Signerade 2024-05-08 15:28:03 CEST (+0200)*

Håkan Ekstrand (HE)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-05-08 16:34:51 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjeallén

Org.nr 769619-6000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjeallén för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjeallén för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



FAKTOR

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

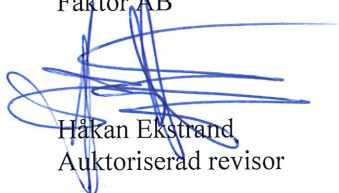
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, 8 maj 2024

Faktor AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Kastanjeallén

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Kastanjeallén i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

