



Årsredovisning 2023



Brf Hästkastanjen

Org nr 769619-2371

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hästkastanjen, med säte i Stockholms län, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-09-19.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Fodermarsken 3 i Stockholms kommun 2009-11-30.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 34 bostadsrätter.

Den totala boytan är 1 916 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2022 är 90 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 200 000 kr och markvärdet 66 000 000 kr. Värdeår är 1941.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2009-10-02

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 853 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning göras enligt planen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Ameén, ordförande Fredrik Carlsson, kassör Andreas Björhn, ledamot Christina Söderberg, ledamot Per-Erik Selking, ledamot
-----------	---

Suppleanter	Ruth Brännvall Ludvig Erik Axel Alervall
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Rävisor AB
Christofer Odhnoff (förtroendevald revisor).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga händelser ägt rum.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 41 (42) medlemmar. 4 (3) överlåtelse har skett.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 752 232	1 603 259	1 599 816	1 605 638
Resultat efter finansiella poster	-336 508	-473 992	-616 990	-302 252
Soliditet (%)	72,76	72,67	73,16	73,43
Balansomslutning	59 842 377	60 383 957	60 640 342	61 239 324
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	1,40	1,21	1,05
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	853	779	779	779
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 294	8 294	8 294	8 294
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 294	8 294	8 294	8 294
Sparande per kvm (kr/kvm)	98	11	80	180
Räntekänslighet (%)	9,72	10,65	10,65	10,65
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	303	295	291	248
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,32	93,10	93,29	92,95

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på att underhållsåtgärder inte kunnat aktiverats för avskrivning samt ökade drifts- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 575 460	1 133 371	-4 356 487	-473 992	43 878 352
Disposition av föregående års resultat:		118 019	-592 011	473 992	0
Årets resultat				-336 508	-336 508
Belopp vid årets utgång	47 575 460	1 251 390	-4 948 498	-336 508	43 541 844

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 948 498
årets förlust	-336 508
	-5 285 006

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	270 600
ianspråkta från yttre fond	-181 232
i ny räkning överföres	-5 374 374
	-5 285 006

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 752 232	1 603 259
Övriga rörelseintäkter		18 501	0
Summa rörelseintäkter		1 770 733	1 603 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 256 700	-1 378 083
Övriga externa kostnader	4	-165 621	-133 249
Avskrivningar		-342 737	-342 737
Summa rörelsekostnader		-1 765 058	-1 854 069
Rörelseresultat		5 675	-250 810
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		393	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 576	-223 182
Summa finansiella poster		-342 183	-223 182
Resultat efter finansiella poster		-336 508	-473 992
Årets resultat		-336 508	-473 992

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 126 351	59 469 088
Summa materiella anläggningstillgångar		59 126 351	59 469 088
Summa anläggningstillgångar		59 126 351	59 469 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		292 057	488 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	91 482	94 164
Summa kortfristiga fordringar		383 539	582 599
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		332 487	332 271
Summa kassa och bank		332 487	332 271
Summa omsättningstillgångar		716 026	914 870
SUMMA TILLGÅNGAR		59 842 377	60 383 958

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 575 460	47 575 460
Fond för yttre underhåll		1 251 390	1 133 371
Summa bundet eget kapital		48 826 850	48 708 831
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 948 498	-4 356 487
Årets resultat		-336 508	-473 992
Summa fritt eget kapital		-5 285 006	-4 830 479
Summa eget kapital		43 541 844	43 878 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 719 319	11 154 356
Summa långfristiga skulder		5 719 319	11 154 356
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 171 387	4 736 350
Leverantörsskulder		60 625	235 219
Skatteskulder		54 026	51 646
Övriga skulder		1 357	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	293 819	328 035
Summa kortfristiga skulder		10 581 214	5 351 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 842 377	60 383 958

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-336 507	-473 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		342 737	342 737
Förändring skatteskuld/fordran		2 380	2 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 610	-129 215
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 955	-20 426
Förändring av kortfristiga skulder		-207 453	215 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-210 798	65 926
Årets kassaflöde		-210 798	65 926
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		820 619	754 693
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		609 821	820 619

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 565 625	1 423 357
Hysesintäkter, bostäder	116 380	110 292
Kabel-TV och bredband	69 120	69 300
Övriga intäkter	1 107	310
	1 752 232	1 603 259

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	29 254	29 254
Trädgårdsskötsel	26 000	26 949
Kostnader i samband med städdagar	348	2 000
Städkostnader	44 422	48 664
Hyra av entrémattor	0	26 675
Snöröjning/sandning	10 486	8 099
Bevakning	2 896	2 794
Hisservice/besiktning	45 434	28 659
Besiktningsskostnader	32 875	4 609
Reparationer	27 770	254 813
Planerat underhåll	181 232	152 581
Fastighetsel	68 479	91 160
Uppvärmning	428 311	407 143
Vatten och avlopp	83 111	67 340
Avfallshantering	74 693	64 245
Försäkringskostnader	67 184	65 159
Kabel-TV	39 392	35 720
Bredband	78 540	56 100
Förbrukningsinventarier	5 508	290
Förbrukningsmaterial	10 764	5 828
	1 256 699	1 378 082

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	54 026	51 646
Porto	3 326	1 080
Revisionsarvode	31 250	15 625
Ekonomisk förvaltning	57 133	44 390
Bankkostnader	5 332	6 651
Medlems-/föreningsavgifter	5 270	5 190
Övriga externa tjänster	9 284	8 667
	165 621	133 249

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 890 743	63 890 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 890 743	63 890 743
Ingående avskrivningar	-4 421 655	-4 078 918
Årets avskrivningar	-342 737	-342 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 764 392	-4 421 655
Utgående redovisat värde	59 126 351	59 469 088

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	68 569	60 951
Bredband	10 348	11 220
Bostadsrätterna	5 270	5 270
Kabel-TV	0	9 840
Renhållning	7 295	6 883
	91 482	94 164

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
v	4,666	2024-05-20	4 736 350	4 736 350
Lån Nordea	1,260	2024-11-20	5 435 037	5 435 037
Lån Handelsbanken	2,13	2025-03-30	5 719 319	5 719 319
Kortfristig del av lån			-10 171 387	-4 736 350
			5 719 319	11 154 356

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 10 171 387 kr

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	51 223	29 203
Vatten	13 888	12 514
Underhåll	0	114 491
Revision	14 000	14 000
Fastighetsel	6 714	9 292
Fjärrvärme	65 348	59 688
Avfall	9 893	8 933
Snöröjning	712	0
Förutbetalda avgifter och hyror	132 041	79 914
	293 819	328 035

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000
	17 500 000	17 500 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Ameén
Ordförande

Fredrik Carlsson

Andreas Björhn

Christina Söderberg

Per-Erik Selking

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

David Walman
Revisor
Rävisor AB

Christofer Odhnoff
Revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Hästkastanjen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-18 14:26:00

Dokumentet är undertecknat av:

 CHRISTINA ELISABETH SÖDERBERG (19830429XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 08:42:01
 David Oskar Petter Walman (19800204XXXX) Revisor	2024-05-18 14:26:00
 Karl Fredrik Karlsson (19721130XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 08:38:39
 Karl Andreas Björhn (19780408XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 12:59:07
 RIKARD AMÉÉN (19781217XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 08:40:02
 PER ERIK SELKING (19690104XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 22:25:46
 Gustaf Christofer Odhnoff (19470114XXXX) Föreningsrevisor	2024-05-17 11:18:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Hästkastanjen.pdf (1239670 byte)

62B3FBD00BE9F2CB0BC609307344BEDA2001C747AF47EA7B11B34BFD381A81D3A30B3F5325E3893858E5
9676D1FC60EB1F39F401ACFBEA3739687FE5A87AB03A

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen
769619-2371**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Christofer Odhnoff
Revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-18 15:06:33

Dokumentet är undertecknat av:

 David Oskar Petter Walman (19800204XXXX) Revisor

2024-05-18 15:06:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (126165 byte)

83B5F8F8C1209AD654CDD013208E63EC4D458AEF89A826959CFEDB7428F9AD68180266856CFF861D626D
369070CC7C554EA347BEA71351086A1734696534DF7A

<https://esign.summera.support/verify>