

Årsredovisning
för
Brf Kastanjen 7

716444-9618

Räkenskapsåret

2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

716444-9618

Styrelsen för Brf Kastanjen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Häggens första samfällighetsförening. Föreningens andel är 25%. Samfälligheten förvaltar soprum, cykelrum och gården.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan;

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vasastaden 17:5	2004	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Fastighetens värdeår är 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 335 kvadratmeter, varav 1 238 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 97 kvadratmeter utgör lokalyta.

Byggnadens tekniska status

Hela fastigheten har genomgått (2018-2019) en omfattande renovering efter brand och vattenskada. Fastigheten har ett nytt plåtbeklätt tak och är i mångt och mycket som i nyskick invändigt. Utrymningstrappa monterad och godkänd under 2021. Återstående fasadrenovering mot Aschebergsgatan färdigställdes under året 2022. Fastigheten är skattemässigt klassad som nybyggd. Inga stora underhållsarbeten är planerade närmsta åren.

Styrelsen har ännu inte upprättat ny underhållsplan.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av PRIMÄR fastighetsförvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal.

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Martin Skredsvik	Ledamot
Karin Gustavsson	Ledamot
Stig Semrén	Ledamot
Tommy Hallén	Suppleant
Mardin Shokur	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 st protokollförda sammanträden.

Föreningsrevisor

Erik Skogsberg	Ordinarie intern
----------------	------------------

Valberedning

Antonius Van Reisen
William Jonasson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Föreningens ekonomi

Föreningen har valt regelverk K3 som redovisningsmodell.

2023-01-01 höjdes avgifterna med 15 %.

2024-01-01 höjs avgifterna med 5 %.

Föreningens avgifter som ej går välja bort är:

- årsavgift (som inkluderar värme och vatten)
- tillägg för kabel-TV och bredband

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	995	870	812	791
Resultat efter finansiella poster	-697	-755	-619	375
Soliditet (%)	50,0	51,0	55,0	52,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR*	701	0	0	0
Årsavgifternas andel av tot. intäkt (%)*	87	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåt. med BR*	13 328	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm*	12 360	0	0	0
Sparande kr/kvm*	68	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	19	0	0	0
Energikostnad kr/kvm*	80	0	0	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inklusive avlopp och dagvatten) dividerat med total yta

Uppllysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat som beror på de återkommande årliga avskrivningarna. Kassaflödet är positivt vilket innebär att inbetalningar är större än utbetalningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg. Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 913 129	3 323 935	1 138 637	-138 711	-755 326	17 481 664
Ökning av insatskapital			192 648	-192 648		0
				-755 326	755 326	0
Årets resultat					-697 000	-697 000
Belopp vid årets utgång	13 913 129	3 323 935	1 331 285	-1 086 685	-697 000	16 784 664

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-894 037
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-192 648
årets förlust	-697 001
	-1 783 686

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 783 686
	-1 783 686

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	995 365	870 468
Övriga rörelseintäkter		3 932	3 846
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		999 297	874 314
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader		-369 853	-481 778
Övriga externa kostnader		-54 028	-94 608
Personalkostnader		-5 994	-5 994
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-788 116	-788 116
Summa rörelsekostnader		-1 217 991	-1 370 496
Rörelseresultat		-218 694	-496 182
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 311	-259 144
Summa finansiella poster		-478 307	-259 144
Resultat efter finansiella poster		-697 001	-755 326
Resultat före skatt		-697 001	-755 326
Årets resultat		-697 001	-755 326

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	33 202 110	33 990 226
Summa materiella anläggningstillgångar		33 202 110	33 990 226
Summa anläggningstillgångar		33 202 110	33 990 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		147	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 502	29 235
Summa kortfristiga fordringar		32 649	29 378
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		302 986	196 485
Summa kassa och bank		302 986	196 485
Summa omsättningstillgångar		335 635	225 863
SUMMA TILLGÅNGAR		33 537 745	34 216 089

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 913 129	13 913 129
Kapitaltillskott		1 940 132	1 940 132
Upplåtelseavgifter		1 383 803	1 383 803
Fond för yttre underhåll		1 331 285	1 138 637
Summa bundet eget kapital		18 568 349	18 375 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 086 684	-138 711
Årets resultat		-697 001	-755 326
Summa fritt eget kapital		-1 783 685	-894 037
Summa eget kapital		16 784 664	17 481 664
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 900 000	5 700 000
Summa långfristiga skulder		1 900 000	5 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 600 000	10 800 000
Leverantörsskulder		20 657	47 624
Skatteskulder		2 424	-9 230
Övriga skulder	6	0	3 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 000	192 407
Summa kortfristiga skulder		14 853 081	11 034 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 537 745	34 216 089

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-207 534	-496 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	788 116	788 116
Erhållen ränta		4	0
Betald ränta		-453 928	-241 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		126 658	50 931
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 272	26 904
Förändring av leverantörsskulder		-26 967	-1 603
Förändring av kortfristiga skulder		10 082	16 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106 501	92 304
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-2 191 858
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4	0	-2 191 858
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	5	0	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	1 500 000
Årets kassaflöde		106 501	-599 554
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		196 485	796 039
Likvida medel vid årets slut		302 986	196 485

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	10-100 år
---------	-----------

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	127 996	116 212
Årsavgifter	867 387	754 250
Öresutjämning	-18	6
	995 365	870 468

Not 3 Rörelsekostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader		
Skötsel utemiljö	6 272	0
Brandskydd	0	2 885
Städ enligt avtal	19 974	19 122
Serviceavtal skadedjur	6 096	5 632
Övriga utgifter köpta tjänster	1 250	48 284
	33 592	75 923
Reparationer		
Reparation av lokaler, hyresrätter	3 535	0
Reparation entreer/trappuppgång	10 220	0
Reparation lås	0	1 250
Reparation tvättstuga	3 248	0
Reparation av markytor	0	116 509
	17 003	117 759
Taxebundna kostnader		
El- och nätavgifter	17 231	25 067
Uppvärmning/Fjärrvärme	142 591	134 002
Vatten och avlopp	56 809	58 467
Avfallshantering	42 707	32 066
Gaturenhållning	2 097	1 908
	261 435	251 510

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkringar	34 503	35 586
Fastighetsavgift/skatt	12 160	1 000
Fastighetsskatt/avgift fg år	11 160	0
	57 823	36 586

369 853 481 778

Övriga externa kostnader

Telekommunikation	1 265	1 776
Ekonomisk förvaltning	46 232	41 708
Ekonomisk förvaltning,tilläggsavtal	0	4 688
Övriga förvaltningskostnader	125	3 360
Konsultarvoden	0	23 531
Bankkostnader	3 696	7 486
Förbrukningsinventarier	0	9 608
Postbefordran	1 209	951
Års- eller föreningsstämma/medlemsmöte	1 500	1 500

54 027 94 608

Personalkostnader

Styrelsearvoden	5 994	5 994
	5 994	5 994

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	788 116	788 116
	788 116	788 116

Totalt rörelsens kostnader 1 217 990 1 370 496

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 744 179	34 552 321
Fasadarbeten 2022	0	2 191 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 744 179	36 744 179
Ingående avskrivningar	-2 753 953	-1 965 837
Årets avskrivningar	-788 116	-788 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 542 069	-2 753 953
Utgående redovisat värde	33 202 110	33 990 226

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	33 202 110	33 990 226
Verkligt värde	76 154 667	76 154 667
Taxeringsvärden byggnader	38 032 000	38 032 000
Taxeringsvärden mark	26 184 000	26 184 000
	64 216 000	64 216 000
Taxeringsvärden bostäder	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärden lokaler	1 216 000	1 216 000
	64 216 000	64 216 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,90	2024-01-30	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	4,90	2024-03-01	3 900 000	3 900 000
Stadshypotek	4,90	2024-01-30	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	0,94	2026-07-30	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	0,95	2024-09-30	3 800 000	3 800 000
Stadshypotek	4,90	2024-02-29	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	4,90	2024-01-15	1 500 000	1 500 000
			16 500 000	16 500 000
Kortfristig del långfristig skuld			14 600 000	10 800 000

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

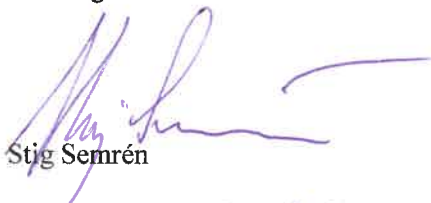
Not 6 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning pantsättning-/överlåtelseavgift	0	-3 624
	0	-3 624

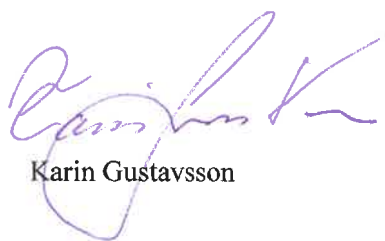
Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Göteborg 2024 -



Stig Semrén



Karin Gustavsson



Martin Skredsvik

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats



Erik Skogsberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kastanjen 7, organisationsnummer 716444-9618 för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för uttalande om ansvarsfrihet har granskats väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att revisionen ger en rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 2024-06-04



Erik Skogsberg

Intern Revisor