

# 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 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 2 923 m<sup>2</sup>

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

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

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Anderberg	Suppleant	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

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

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
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/m<sup>2</sup>/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](http://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 eldsjälur 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.

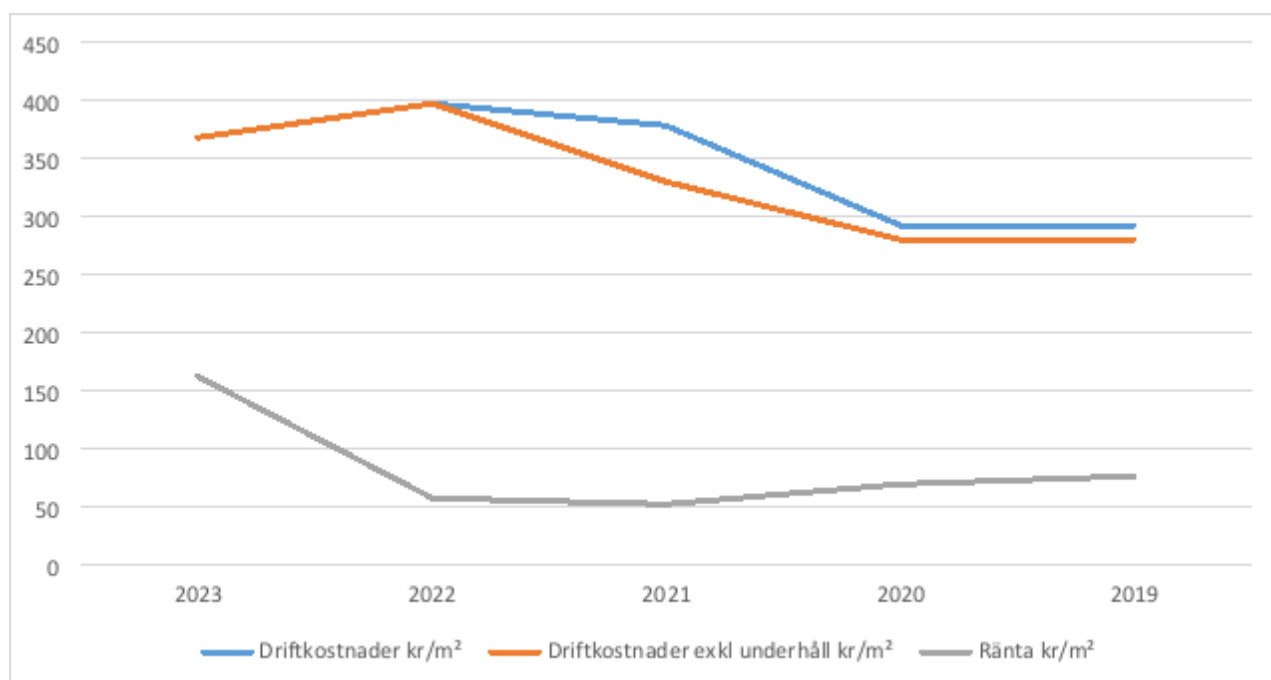


## Flerårsöversikt

### 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
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 012 000</b>	<b>36 003 000</b>	<b>2 120 945</b>	<b>-1 110 686</b>	<b>234 869</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

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

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

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

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 382 505	2 065 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	267 090	134 504
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 649 595</b>	<b>2 200 244</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 954 907</b>	<b>-2 062 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>694 688</b>	<b>137 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 888	6 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 707	-164 773
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-459 819</b>	<b>-157 923</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>234 869</b>	<b>-20 092</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>234 869</b>	<b>-20 092</b>



# Balansräkning

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



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 015 000	75 015 000
Fond för yttre underhåll		2 120 945	1 296 774
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 135 945</b>	<b>76 311 774</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 110 686	-266 422
Årets resultat		234 869	-20 092
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-875 817</b>	<b>-286 515</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 260 128</b>	<b>76 025 260</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	11 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 148 435</b>	<b>7 152 291</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>94 408 563</b>	<b>94 777 551</b>



# Kassaflödesanalys

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

# 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. Räkna 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
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 382 505</b>	<b>2 065 740</b>

## 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
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>267 090</b>	<b>134 504</b>

\*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
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 050 171</b>	<b>-1 155 872</b>





## 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
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-135 049</b>	<b>-157 060</b>

## 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
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-65 637</b>	<b>-57 425</b>

## 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
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-704 050</b>	<b>-692 057</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	78 200 000	78 200 000
Mark	21 500 000	21 500 000
Markinventarier	123 250	123 250
	<b>99 823 250</b>	<b>99 823 250</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>99 823 250</b>	<b>99 823 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 236 581	-5 570 103
Markinventarier	-38 002	-25 677
	<b>-6 274 583</b>	<b>-5 595 780</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-666 477	-666 477
Årets avskrivning markinventarier	-12 325	-12 325
	<b>-678 802</b>	<b>-678 802</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 953 385</b>	<b>-6 274 582</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>92 869 865</b>	<b>93 548 667</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	71 296 942	71 963 419
Mark	21 500 000	21 500 000
Markinventarier	72 923	85 248
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	93 000 000	93 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>93 000 000</b>	<b>93 000 000</b>
<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
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	283 836	139 923
	<b>283 836</b>	<b>139 923</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	143 913
	<b>0</b>	<b>143 913</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>283 836</b>	<b>283 836</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-88 040	-74 785
	<b>-88 040</b>	<b>-74 785</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-25 248	-13 255
	<b>-25 248</b>	<b>-13 255</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-113 288	-88 040
	<b>-113 288</b>	<b>-88 040</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-113 288</b>	<b>-88 040</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>170 549</b>	<b>195 796</b>
<b>Varav</b>		
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
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>544</b>	<b>2 326</b>

**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
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>123 813</b>	<b>103 508</b>



**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
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 243 037</b>	<b>926 553</b>

**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
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>11 600 000</b>

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
<b>Summa</b>			<b>24 425 000</b>	<b>0</b>	<b>6 825 000</b>	<b>17 600 000</b>

\*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
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>410 531</b>	<b>386 462</b>

**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  
Förtroendeväld 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  
jesper.carlsson@riksbyggen.se

## Signerare

Staffan Söderberg (SS)  
bossadacosta@gmail.com



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

Karin Nilsson (KN)  
karin@gnol.se



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

Torgny Sahlström (TS)  
torgny\_sahlstrom@hotmail.com



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

Anders Fransson (AF)  
afransson66@gmail.com



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



# Verifikat

Transaktion 09222115557517056355

Göran Röcklinger (GR)  
*goran.rocklinger@telia.com*



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

Håkan Ekstrand (HE)  
*hakan.ekstrand@faktor.se*



*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>

