Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

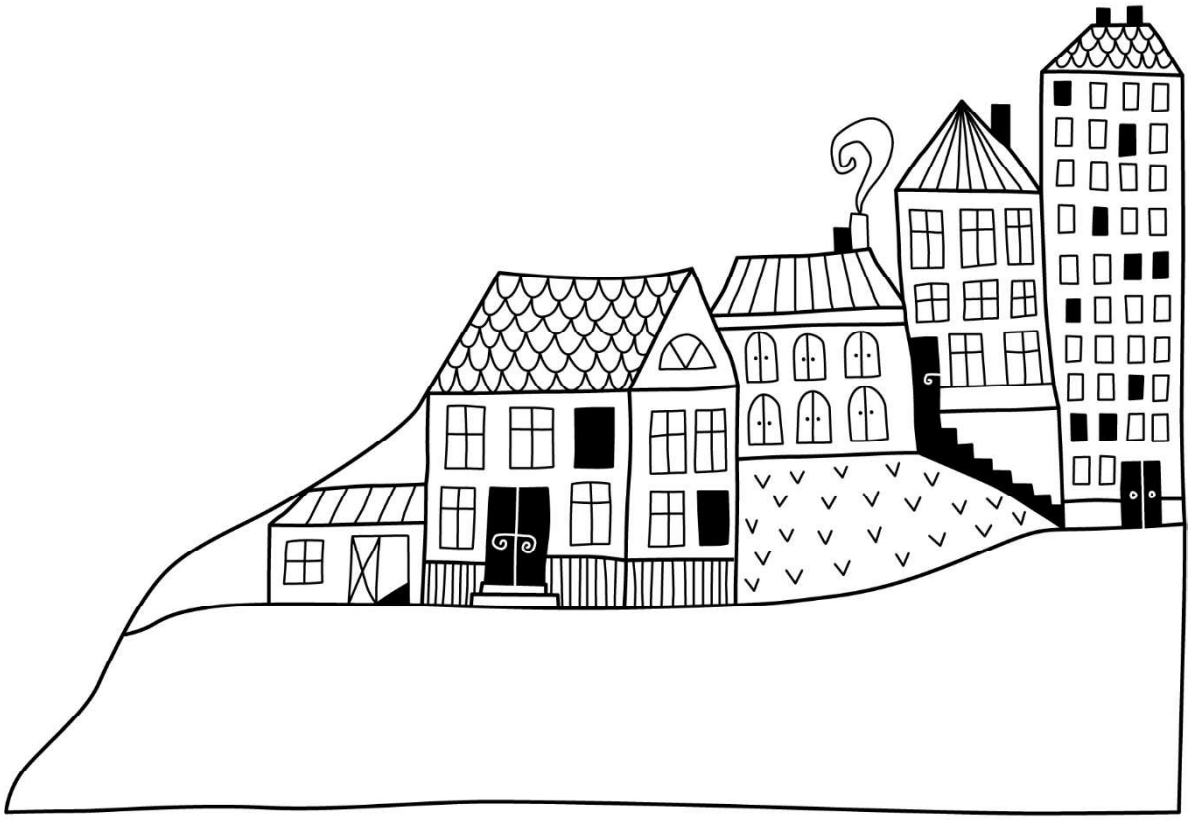
RB Brf Kastanjen
Org nr: 716413-4939



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Kastanjen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1984 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-03.

Årets resultat är 324 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 203 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 526 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har inte haft några händelser som inträffat som har påverkat resultatet på ett sätt som väsentligt avviker från det normala i föreningens verksamhet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna VÄSTER 13:2 och 13:25 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastigheternas adress är Brändströmsgatan i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	48
3 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	32

Total tomtarea	5 412 m²
Total bostadsarea	2 304 m²

Årets taxeringsvärde	34 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 400 000 kr

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 184 tkr och planerat underhåll för 120 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.
Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 910 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 395 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 855 tkr (371 kr/m².).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av vattenmätare	2016
Inbrottsskydd samt rörelsevakt	2016
Nytt torkskåp	2017
Dörrentreprenad	2017
Målning av parkeringsytor	2017
Kodlås	2018
Målning trapphus	2020-2021
Nytt expansionskärl	2021
Ytterbelysning	2022
Fiberanslutning	2023
Markytor	2023
Byte och målning av vindskivor	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll tvättmaskiner	12 627
Underhållsspolning	81 250
Kanalfläkt	25 625

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Andersson	Ordförande	2026
Magnus Linnér	Ledamot	2026
Alexander Hedgilow	Ledamot	2026
Jakob Westerlund	Ledamot	2026
Matilda Mattsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Persson	Suppleant	2026
Pekka Känsälä	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2026
Gunilla Melin	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Wadman	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-10-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. I stället har man valt att höja digitala tjänster med 142kr och parkering med 150kr.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 526	2 370	2 368	2 230	2 192
Resultat efter finansiella poster	324	285	−179	404	316
Soliditet %	46	45	43	43	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 047	986	987	932	911
Energikostnad kr/kvm	248	235	219	217	189
Sparande kr/kvm	280	259	182	287	270
Skuldsättning kr/kvm	3 501	3 579	3 657	3 735	3 812
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 501	3 579	3 657	3 735	3 812
Räntekänslighet %	3,3	3,6	3,7	4,0	4,2

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 023 996	0	0	6 413 849	−739 608	285 381
Disposition enl. årsstämmobeslut					285 381	−285 381
Reservering underhållsfond				855 000	−855 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−119 502	119 502	
Årets resultat						323 909
Vid årets slut	**1 023 996**	**0**	**0**	**7 149 347**	**−1 189 725**	**323 909**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−454 226
Årets resultat	323 909
Årets fondreservering enligt stadgarna	−855 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 502
Summa	**−865 815**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 865 815**

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

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 525 781	2 370 355
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	0
Summa rörelseintäkter		**2 526 141**	**2 370 355**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 411 342	−1 312 748
Övriga externa kostnader	Not 5	−452 159	−455 432
Personalkostnader	Not 6	−95 936	−103 539
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−202 514	−202 514
Summa rörelsekostnader		**−2 161 950**	**−2 074 233**
Rörelseresultat		**364 191**	**296 122**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	105 661	167 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−145 943	−177 812
Summa finansiella poster		**−40 282**	**−10 741**
Resultat efter finansiella poster		**323 909**	**285 381**
Årets resultat		**323 909**	**285 381**

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 590 165	9 792 679
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 590 165**	**9 792 679**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**27 000**	**27 000**
Summa anläggningstillgångar		**9 617 165**	**9 819 679**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	−160	−160
Övriga fordringar	Not 14	70	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	138 940	170 933
Summa kortfristiga fordringar		**138 850**	**170 799**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 067 416	5 690 518
Summa kassa och bank		**6 067 416**	**5 690 518**
Summa omsättningstillgångar		**6 206 266**	**5 861 317**
Summa tillgångar		**15 823 431**	**15 680 996**

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 023 996	1 023 996
Fond för yttre underhåll		7 149 347	6 413 849
Summa bundet eget kapital		**8 173 343**	**7 437 845**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 189 724	−739 608
Årets resultat		323 909	285 381
Summa fritt eget kapital		**−865 815**	**−454 226**
Summa eget kapital		**7 307 528**	**6 983 619**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	3 198 669
Summa långfristiga skulder		**0**	**3 198 669**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 067 336	5 047 827
Leverantörsskulder	Not 18	14 398	30 384
Skatteskulder	Not 19	6 581	11 257
Övriga skulder	Not 20	16 793	16 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	410 795	392 446
Summa kortfristiga skulder		**8 515 903**	**5 498 708**
Summa eget kapital och skulder		**15 823 431**	**15 680 996**

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	364 191	296 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	202 514	202 514
	566 705	**498 636**
Erhållen ränta	157 402	117 702
Erlagd ränta	−155 997	−178 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**568 110**	**437 577**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−19 792	82 244
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	7 741	−136 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**556 058**	**382 846**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−179 160	−179 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−179 160**	**−179 160**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	376 898	203 686
Likvida medel vid årets början	5 690 518	5 486 831
Likvida medel vid årets slut	6 067 416	5 690 518
Kassa och Bank BR	6 067 416	5 690 518

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	75

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	2 300 941	2 162 220
Hyror, p-platser	84 000	84 000
Kabel-tv-avgifter**	111 418	109 714
Övriga ersättningar	29 422	14 421
Summa nettoomsättning	**2 525 781**	**2 370 355**

**I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten, förråd.*
**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flera årsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	360	0
Summa övriga rörelseintäkter	**360**	**0**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−119 502	−108 257
Reparationer	−184 303	−89 728
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−93 096	−84 462
Försäkringspremier	−64 349	−56 497
Kabel- och digital-TV	−196 706	−197 057
Återbäring från Riksbyggen	1 800	500
Systematiskt brandskyddsarbete	−773	−2 238
Serviceavtal	−2 364	−6 953
Snö- och halkbekämpning	−52 231	−110 656
Förbrukningsinventarier	−10 689	−4 486
Vatten	−185 717	−147 539
Fastighetsel	−75 355	−70 641
Uppvärmning	−311 277	−323 056
Sophantering och återvinning	−76 132	−90 294
Förvaltningsarvode drift	−40 647	−21 385
Summa driftskostnader	**−1 411 342**	**−1 312 748**

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−385 314	−368 769
Arvode, yrkesrevisorer	−18 750	−18 481
Övriga förvaltningskostnader	−23 941	−42 877
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−16 217	−12 843
Medlems- och föreningsavgifter	−4 050	−4 050
Bankkostnader	−3 888	−5 576
Övriga externa kostnader	0	−2 835
Summa övriga externa kostnader	**−452 159**	**−455 432**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−60 700	−73 000
Sammanträdesarvoden	−6 300	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 000	−6 000
Sociala kostnader	−22 936	−24 539
Summa personalkostnader	**−95 936**	**−103 539**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−202 514	−202 514
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−202 514**	**−202 514**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 347
Ränteintäkter från likviditetsplacering	105 626	165 460
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	22
Övriga ränteintäkter	18	243
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**105 661**	**167 071**

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−145 581	−177 739
Övriga räntekostnader	−362	−73
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−145 943**	**−177 812**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 500 922	13 500 922
Mark	2 500 000	2 500 000
Tillkommande utgifter	70 959	70 959
	16 071 881	**16 071 881**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**16 071 881**	**16 071 881**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 208 243	−6 005 729
Tillkommande utgifter	−70 959	−70 959
	−6 279 202	**−6 076 688**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−202 514	−202 514
	−202 514	**−202 514**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 481 716**	**−6 279 202**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**9 590 165**	**9 792 679**
Varav		
Byggnader	7 090 165	7 292 679
Mark	2 500 000	2 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 600 000	32 400 000
Totalt taxeringsvärde	**34 600 000**	**32 400 000**
varav byggnader	*25 000 000*	*22 800 000*
varav mark	*9 600 000*	*9 600 000*

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	217 736	217 736
	217 736	**217 736**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**217 736**	**217 736**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−217 736	−217 736
	−217 736	**−217 736**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−217 736	−217 736
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−217 736**	**−217 736**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	27 000	27 000
Summa andra långfristiga fordringar	**27 000**	**27 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	−160	−160
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**−160**	**−160**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	70	26
Summa övriga fordringar	**70**	**26**

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	60 824	112 565
Förutbetalda försäkringspremier	22 244	19 861
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 531	31 266
Förutbetald renhållning	6 706	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 295	7 242
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 340	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**138 940**	**170 933**

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	5 114 092	4 956 725
Transaktionskonto	953 324	733 792
Summa kassa och bank	**6 067 416**	**5 690 518**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	8 067 336	8 246 496
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	−63 400
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	−8 067 336	−4 984 427
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**3 198 669**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,23%	2025-08-11	3 230 367,00	−3 166 967,00	63 400,00	0,00
SWEDBANK	3,65%	2025-11-28	0,00	3 166 967,00	0,00	3 166 967,00
SWEDBANK	3,69%	2025-09-28	1 754 060,00	0,00	52 360,00	1 701 700,00
SWEDBANK	1,23%	2026-08-25	3 262 069,00	0,00	63 400,00	3 198 669,00
Summa			**8 246 496,00**	**0,00**	**179 160,00**	**8 067 336,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 8 067 336 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.

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	1 631	30 384
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 767	0
Summa leverantörsskulder	**14 398**	**30 384**

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	6 581	11 257
Summa skatteskulder	**6 581**	**11 257**

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	16 793	16 793
Summa övriga skulder	**16 793**	**16 793**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	24 822	24 822
Upplupna räntekostnader	19 965	30 019
Upplupna elkostnader	5 784	4 104
Upplupna vattenavgifter	15 042	13 109
Upplupna värmekostnader	11 783	10 804
Upplupna kostnader för renhållning	20 178	20 120
Upplupna revisionsarvoden	6 000	3 000
Upplupna styrelsearvoden	73 000	76 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 295	16 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 926	189 518
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**410 795**	**392 446**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Fastighetsinteckningar	14 265 800	14 265 800

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-11

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum enligt vår elektroniska signatur

_____	_____
Adam Andersson	Magnus Linnér
_____	_____
Jakob Westerlund	Alexander Hedgilow
_____	
Matilda Mattsson	

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

_____	_____
Sanna Lindqvist, Extern revisor	Gunilla Melin, Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557562209047 Signerat AA, AH, ML, JW, MM2, SL, GM

Verifikat

Document ID 09222115557562209047

Dokument

Årsredovisning (79)
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-11-13 10:52:30 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM1)
Färdigställt 2025-11-17 13:19:23 CET (+0100)

Initierare

Matilda Mattsson (MM1)
Riksbyggen
matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Adam Andersson (AA)
Identifierad med svenskt BankID som "Per Adam Andersson"
adammandersson@hotmail.com
Signerade 2025-11-13 13:52:57 CET (+0100)

Alexander Hedgilow (AH)
Identifierad med svenskt BankID som "Dariush Alexander Hedgilow"
alexanderhedgilow@hotmail.com
Signerade 2025-11-13 11:02:48 CET (+0100)

Magnus Linnér (ML)
Identifierad med svenskt BankID som "Karl Magnus Linnér"
linner.magnus@gmail.com
Signerade 2025-11-14 12:28:34 CET (+0100)

Jakob Westlund (JW)
Identifierad med svenskt BankID som "Jakob Sven Emrik Westerlund"
jakob@emrik.se
Signerade 2025-11-14 01:08:08 CET (+0100)

Matilda Mattsson (MM2)
Identifierad med svenskt BankID som "MATILDA MATTSSON"
matilda.mattsson@riksbyggen.se
Signerade 2025-11-13 11:22:04 CET (+0100)

Sanna Lindqvist (SL)
Identifierad med svenskt BankID som "Sanna Karin Helena Lindkvist"
sanna.lindqvist@borev.se
Signerade 2025-11-17 13:19:23 CET (+0100)

Gunilla Melin (GM)
Identifierad med svenskt BankID som "GUNILLA MELIN"
gunilla.mehlin63@gmail.com
Signerade 2025-11-17 08:44:16 CET (+0100)

Verifikat

Document ID 09222115557562209047

Detta verifikat är utfärdat 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Kastanjen, org.nr 716413-4939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kastanjen för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

By5yG9ug-x-HklqyfqOxZI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kastanjen för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gunilla Melin
Förtroendevald revisor

By5yG9ug-x-HklqyfqOxZI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.11.2025 22:17

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 17.11.2025 13:15

DOCUMENT ID:
HklqyfqOxZl

ENVELOPE ID:
By5yG9ug-x-HklqyfqOxZl

DOCUMENT NAME:
Riksbyggens Brf Kastanjen revisionsberättelse 2024-2025.pdf
2 pages

SHA-512:
cd423eab490471d8b3f21ac358095af2dc9ba23a2c82975ca55ec9caf8429c99f20a2035c80123dc64881204c223a82299c5272e1220a087f153365821ba29b9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	17.11.2025 13:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	17.11.2025 13:21	Low	IP: 95.140.187.181
2. GUNILLA MELIN	Signed	17.11.2025 22:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/12/22)
gunilla.mehlin63@gmail.com	Authenticated	17.11.2025 21:54	Low	IP: 94.191.152.224

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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 skuldtyngd 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.

RB Brf Kastanjen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Kastanjen 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

Riksbyggen
Rum för hela livet