

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala

717600-6240

Räkenskapsåret

2022-09-01 - 2023-08-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Revisionsberättelse	Bil.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Salabacke 6:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 st byggnader med 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adresser är Årstagatan 13-17 och 19 A-B, Kastanjegatan 1-7 samt Johannelundsgatan 2-8 i Uppsala.

#### **Lägenhetsfördelning**

Föreningens lägenheter är fördelade på följande sätt:

1 Rok	24 st
2 Rok	81 st
3 Rok	15 st

Dessutom tillkommer:

Garage	20 st
P-Platser	54 st

Total Bostadsarea: 6 474 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma den 16 januari 2023. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar: 136 st (2023-08-31)

Under året har 15 överlåtelser skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

## Medlemsinformation

### Firmateckning

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

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen utförs av Emvix Förvaltning & Byggservice AB enligt tecknat avtal.

Föreningen har även avtal med:

MK Trädgård	Fastighetsskötsel
Hydlings	Lokalvård
Upplands Energi	Elhandel
Telia	Kabel-TV & Bredband
Certego	Nyckelhantering vid överlåtelse, Portkods-system

### Miljö

Samtliga av föreningens hushållsavfall källsorteras. Föreningen har bergvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen använder sig av individuell elmätning för varje hushåll.

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2023-01-16 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Linda Gustafsson	Ordförande	2024
Lill Hagman	Sekreterare	2025
Maria Carlsson		2025
Robin Blom		2024
Joanna Carlestål Bäckström		2024

#### Suppleanter

Sune Bohlin		2025
Eva-Maria Staaf		2024

#### Ordinarie revisor

Beatrice Fejde	Sonora Revision	2024
----------------	-----------------	------

#### Valberedning

Sandra Blom

## Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 393 425 kr och planerat underhåll för 0 kr.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 940 000 kr för perioden 2016-2021. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 188 000 kr. Ny underhållsplan har påbörjats och kommer bli klar under nästa räkenskapsår.

Föreningen har utfört:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Tilläggsisolering	1986
Stambyte	1995
Säkerhetsdörrar	2004
Fönster	2010
Bergvärme	2011
Renovering tvättstugor	2012
Takbyte	2014
Kompressorbyte bergvärmeanläggning	2017
Ventilationsrengöring (OVK)	2017
Solcellsanläggning (monterat på husens tak)	2018
Nytt skalskydd (Portlås/Porttelefoni)	2018
Byte värmepumpar ombyggnation undercentral	2018
Fasadreparation	2019

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	5 675	5 124	5 024	4 860
Resultat efter finansiella poster	-190	-992	-473	-142
Soliditet (%)	62	62	62	62
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	718	698	697	685
Lån, kr/kvm	2 457	2 511	2 566	2 625
Energikostnad per kvm	331	282	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår, har styrelsen beslutat att höja avgifterna 11 % från 1/1-2024.

## Uppskrivning av fastighetens bokförda värde

Då föreningen tidigare har lidit av dålig soliditet på grund av att medlemmarnas insatser varit låga i förhållande till föreningens avskrivningskostnader och ackumulerade underskott har styrelsen i samråd med revisorn, Hans Wallerström RiM, beslutat att nyttja möjligheten att skriva upp fastighetens bokförda värde. Som underlag till detta har fastighetens byggnadsvärde vid taxeringen 2016 använts.

Uppskrivningen ska minskas under den återstående tidsperioden av möjlig avskrivning för fastigheten och ska vara helt avskriven 2101.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- - fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 240	31 337 757	2 502 720	-5 151 879	-991 898	<b>27 858 940</b>
Avsättning Fond yttre UH			188 000	-188 000		<b>0</b>
Justering uppskrivnsfond		-429 284		429 284		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-991 898	991 898	<b>0</b>
Årets resultat					-190 285	<b>-190 285</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 240</b>	<b>30 908 473</b>	<b>2 690 720</b>	<b>-5 902 493</b>	<b>-190 285</b>	<b>27 668 655</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 902 492
årets förlust	-190 285
	<b>-6 092 777</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	188 000
i ny räkning överföres	-6 280 777
	<b>-6 092 777</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 675 126	5 124 442
Övriga rörelseintäkter		237 953	767 966
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 913 079</b>	<b>5 892 408</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 122 770	-5 054 372
Övriga externa kostnader	4	-90 351	-48 646
Personalkostnader	5	-155 654	-135 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 331 504	-1 331 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 700 279</b>	<b>-6 570 151</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>212 800</b>	<b>-677 743</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		18	0
Räntekostnader		-403 103	-314 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-403 085</b>	<b>-314 155</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-190 285</b>	<b>-991 898</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-190 285</b>	<b>-991 898</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-190 285</b>	<b>-991 898</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 076 350	43 393 354
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	58 000	72 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 134 350</b>	<b>43 465 854</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 134 350</b>	<b>43 465 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 398	12
Övriga fordringar		94	24 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	357 234	349 788
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>379 726</b>	<b>374 447</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 186 560	1 255 847
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 186 560</b>	<b>1 255 847</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 566 286</b>	<b>1 630 294</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 700 636</b>	<b>45 096 148</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		162 240	162 240
Uppskrivningsfond	10	30 908 473	31 337 757
Fond för yttre underhåll		2 690 720	2 502 720
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 761 433</b>	<b>34 002 717</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 902 492	-5 151 879
Årets resultat		-190 285	-991 898
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 092 777</b>	<b>-6 143 777</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 668 656</b>	<b>27 858 940</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 259 231	4 450 074
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 259 231</b>	<b>4 450 074</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 673 988	11 837 573
Leverantörsskulder		364 435	367 434
Skatteskulder		26 210	21 197
Övriga skulder	13	60 955	9 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	647 161	551 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 772 749</b>	<b>12 787 134</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 700 636</b>	<b>45 096 148</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-190 285	-991 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 331 504	1 331 506
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 141 219</b>	<b>339 608</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-22 386	15 703
Förändring av kortfristiga fordringar	17 125	-84 645
Förändring av leverantörsskulder	-2 999	162 895
Förändring av kortfristiga skulder	152 182	-29 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 285 141</b>	<b>404 551</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-354 428	-354 428
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-354 428</b>	<b>-354 428</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>930 713</b>	<b>50 123</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 255 847	1 205 724
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 186 560</b>	<b>1 255 847</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Uppskrivning av byggnadsvärde	87 År
Anläggning för individuell elmätning	10 År
Fönsterbyte	30 År
Bergsvärmeanläggning	20 År
Solcellsanläggning	20 År
Säkerhetsdörrar	50 År
Markanläggningar	10 År
Takreovering	30 År
Passer och bokningssystem och porttelefoni	20 År
Maskiner	15 År

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	4 612 131	4 523 786
Hyror förråd	0	10 100
Hyror garage och parkeringsplatser	391 360	307 602
Eltillägg	615 142	241 455
Överlåtelse- /pansättningsavgifter	23 023	34 411
Övriga förvaltningsintäkter	33 470	7 088
	<b>5 675 126</b>	<b>5 124 442</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationskostnader	393 425	442 298
Värme	340 558	371 620
El	1 072 463	1 118 371
Vatten	403 719	337 439
Sophämtning	-194 248	282 507
Bredband	309 780	330 022
Fastighetsskötsel	345 644	381 874
Förvaltningskostnader	384 720	331 730
Serviceavtal (Garageport, bergvärme, nycklar, ventilation, elavläsning)	125 289	99 319
Fastighetsskatt	191 190	188 580
Fastighetsförsäkring	123 607	107 100
Städning	256 895	214 380
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	2 507	3 152
Revisionsarvoden	1 650	23 250
Övriga Kostnader	33 137	13 096
Vattenskador	93 612	809 634
Trädgårdsskötsel	238 822	0
	<b>4 122 770</b>	<b>5 054 372</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Representation	515	7 596
Telefon & Porto	31 024	18 701
Bankkostnader	6 656	6 537
Övriga externa kostnader	14 656	9 670
Inkasso och KFM-avgifter	0	1 154
Konsultkostnader	37 500	4 988
	<b>90 351</b>	<b>48 646</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden	120 700	105 300
Sociala kostnader	34 954	30 327
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>155 654</b>	<b>135 627</b>

### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Avskrivning standardförbättring	485 775	485 775
Avskrivningar på markanläggningar	140 871	140 873
Avskrivningar på inventarier och verktyg	14 500	14 500
Avskrivningar på installationer	173 135	173 135
Avskrivning solceller	47 720	47 720
Avskrivning Portkod/Porttelefoni	40 219	40 219
Avskrivning fastighetsuppskrivning	429 284	429 284
	<b>1 331 504</b>	<b>1 331 506</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	38 997 497	38 997 497
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 997 497</b>	<b>38 997 497</b>
Ingående avskrivningar	-26 941 900	-26 054 178
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-887 720	-887 722
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 829 620</b>	<b>-26 941 900</b>
Ingående uppskrivningar	31 337 757	31 767 041
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-429 284	-429 284
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>30 908 473</b>	<b>31 337 757</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 076 350</b>	<b>43 393 354</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 630 000	61 630 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	<b>96 630 000</b>	<b>96 630 000</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	217 500	217 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>217 500</b>	<b>217 500</b>
Ingående avskrivningar	-145 000	-130 500
Årets avskrivningar	-14 500	-14 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-159 500</b>	<b>-145 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 000</b>	<b>72 500</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Försäkring	42 280	39 046
Vattenavgift	0	42 878
Övrigt	29 203	29 127
Förvaltning	40 006	105 359
Bredbandsavgift	51 630	51 630
Upplupet eltillägg	194 115	81 748
	<b>357 234</b>	<b>349 788</b>

### Not 10 Uppskrivningsfond

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	31 337 757	31 767 041
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-429 284	-429 284
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 908 473</b>	<b>31 337 757</b>

Ursprungligt värde på uppskrivning är 2016 års taxeringsvärde för byggnaden. I bokslutet för 2016-08-31 upptogs detta till värdet 37 227 000 kr, som minskas med årlig avskrivning till och med år 2101 (justerad avskrivningsperiod).

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	0,69	2026-01-30	4 909 139	4 450 074
Stadshypotek	4,10	2027-09-30	4 350 092	0
			<b>9 259 231</b>	<b>4 450 074</b>
Beräknad amortering nästkommade år			154 388	354 428

### Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek, 2,75 %, villkorsändras 2022-09-30	0	4 963 535
Stadshypotek, 4,49 % villkorsändras 2023-11-02	6 319 570	6 519 610
Planerad amortering nästkommande år	354 418	354 428
	<b>6 673 988</b>	<b>11 837 573</b>

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med REvU18 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan de ersatts med ett nytt lån.

### Not 13 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas inre reparationsfond	9 203	9 203
Moms	51 752	0
	<b>60 955</b>	<b>9 203</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	40 234	11 499
El	29 426	53 246
Förutbetalda hyror/avgifter	461 942	409 611
Revisionsarvode	24 000	46 100
Värme	18 528	31 271
Vatten & renhållning	73 031	0
	<b>647 161</b>	<b>551 727</b>

## Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	20 627 000	20 627 000
	<b>20 627 000</b>	<b>20 627 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Carlsson

Lill Hagman

Linda Gustafsson

Robin Blom

Joanna Carlestål Bäckström

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor  
Sonora Revision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557506690007

## Dokument

717600-6240 Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala  
för 20220901-20230831

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-12-13 10:42:27 CET (+0100) av My

Lundevall (ML)

Färdigställt 2024-01-02 14:55:08 CET (+0100)

## Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

## Signerare

Linda Gustafsson (LG)

[linda.gustafsson.94@outlook.com](mailto:linda.gustafsson.94@outlook.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Linda Maria Erika Gustafsson"

Signerade 2023-12-13 15:07:09 CET (+0100)

Lill Hagman (LH)

[lill.m.hagman@gmail.com](mailto:lill.m.hagman@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lill

Maria Hagman"

Signerade 2023-12-13 15:46:11 CET (+0100)

Maria Carlsson (MC)

[mariacarlsson69@telia.com](mailto:mariacarlsson69@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anna Maria Carlsson"

Signerade 2023-12-18 10:25:48 CET (+0100)

Robin Blom (RB)

[roobinblom@gmail.com](mailto:roobinblom@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johnny Robin Blom"

Signerade 2023-12-19 08:41:56 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557506690007

Joanna Carlestål (JC)  
*joannacarlestal@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOANNA CARLESTÅL BÄCKSTRÖM"  
Signerade 2023-12-21 19:22:40 CET (+0100)*

Beatrice Fejde (BF)  
*beatrice.fejde@sonora.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Beatrice Fejde"  
Signerade 2024-01-02 14:55:08 CET (+0100)*

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>

