

Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Kastanjelund i Åstorp

737600-0654



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjelund i Åstorp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-17 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsens säte : Skåne Län, Åstorps kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekorren 26	1960	Åstorp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 397 kvm och 2 lokaler om 224 kvm.

Styrelsens sammansättning

Reino Persson	Ordförande
Henrik Bernhardsson	Styrelseledamot
Jennie Anderberg	Styrelseledamot
Mats Andersson	Styrelseledamot
Anna Emilia Wahlström	Suppleant
Daniel Kivisaar	Suppleant

Valberedning

Henrik Bernhardsson, Christoffer Erlandsson

Firmateckning

Styrelsens ordinarie ledamöter två i förening

Revisorer

Anders Östlund	Revisor
Valon Gashi	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Läckande balkonginglasningar
		Införande av nytt låssystem
		Målning i lokaler som hyrs ut

Planerade underhåll

2025	●	Översyn av takpannor
-------------	---	----------------------

Avtal med leverantörer

el till föreningen	Fortum
Fjärrvärme	NEVEL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 389 319	2 219 360	2 218 860	2 222 125
Resultat efter fin. poster	77 705	208 806	107 428	245 379
Soliditet (%)	35	33	32	30
Yttre fond	2 057 458	1 996 458	1 196 550	1 053 405
Taxeringsvärde	23 780 000	23 780 000	23 780 000	20 505 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	857	857	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	89,2	92,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 832	2 901	2 969	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 386	2 444	2 502	-
Sparande per kvm totalyta, kr	174	180	152	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	79	101	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	67	59	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	59	55	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	205	215	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	2,21	1,44	-
Räntekänslighet (%)	3,09	3,38	3,46	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 81 667 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	86 200	-	-	86 200
Fond, yttre underhåll	1 996 458	-	61 000	2 057 458
Balanserat resultat	1 513 806	208 806	-61 000	1 661 612
Årets resultat	208 806	-208 806	77 705	77 705
Eget kapital	3 805 270	0	77 705	3 882 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 661 612
Årets resultat	77 705
Totalt	1 739 318

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	61 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-85 168
Balanseras i ny räkning	1 763 486
	1 739 318

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 389 319	2 220 155
Övriga rörelseintäkter	3	54 966	84 646
Summa rörelseintäkter		2 444 285	2 304 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 540 416	-1 337 072
Övriga externa kostnader	9	-196 879	-189 894
Personalkostnader	10	-126 860	-113 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 603	-304 404
Summa rörelsekostnader		-2 191 758	-1 945 177
RÖRELSERESULTAT		252 527	359 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 513	5 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-183 335	-155 908
Summa finansiella poster		-174 822	-150 818
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		77 705	208 806
ÅRETS RESULTAT		77 705	208 806

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	10 117 643	10 118 089
Pågående projekt		0	232 430
Summa materiella anläggningstillgångar		10 117 643	10 350 519
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 118 143	10 351 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 667	150
Övriga fordringar	15	804 765	906 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	86 950	68 430
Summa kortfristiga fordringar		901 382	975 209
Kassa och bank			
Kassa och bank		37 664	36 504
Summa kassa och bank		37 664	36 504
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		939 046	1 011 713
SUMMA TILLGÅNGAR		11 057 190	11 362 732

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 200	86 200
Fond för yttre underhåll		2 057 458	1 996 458
Summa bundet eget kapital		2 143 658	2 082 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 661 612	1 513 806
Årets resultat		77 705	208 806
Summa fritt eget kapital		1 739 318	1 722 612
SUMMA EGET KAPITAL		3 882 976	3 805 270
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	6 625 000	290 000
Summa långfristiga skulder		6 625 000	290 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	164 060	6 663 000
Leverantörsskulder		110 716	323 860
Skatteskulder		1 841	9 126
Övriga kortfristiga skulder		5 156	4 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	267 441	266 860
Summa kortfristiga skulder		549 214	7 267 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 057 190	11 362 732

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	252 527	359 624
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	327 603	304 404
	580 130	664 028
Erhållen ränta	8 513	5 090
Erlagd ränta	-192 809	-151 284
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	395 834	517 834
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 922	-21 398
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-209 774	189 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 982	686 228
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-94 727	-231 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94 727	-231 005
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-164 000	-164 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-164 000	-164 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-70 745	291 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	905 170	613 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	834 425	905 170

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjelund i Åstorp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,93 - 2,31 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 117 052	2 055 348
Hysesintäkter, lokaler	111 988	106 988
Hysesintäkter, p-platser	56 727	57 024
El	100 057	0
Övriga intäkter	3 495	795
Summa	2 389 319	2 220 155

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Elprisstöd	0	74 470
Övriga intäkter	43 200	10 179
Övriga rörelseintäkter	11 769	0
Summa	54 966	84 646

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	223 809	226 602
Städning	59 676	57 435
Besiktning och service	19 309	36 616
Snöskottning	10 460	4 925
Övrigt	2 003	7 500
Summa	315 257	333 078

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 597	0
Lokaler	28 750	0
Tvättstuga	1 109	5 691
Källarutrymmen	0	27 950
Dörrar och lås/porttele	7 688	29 276
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 195
VA	6 423	0
Värme	9 842	4 885
Ventilation	69 073	1 594
El	0	18 685
Kabel-tv/bredband	2 056	0
Försäkringsärende/vattenskada	109 751	0
Summa	238 289	89 276

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	51 259	0
Kabel-tv/bredband	33 909	0
Summa	85 168	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	255 748	225 261
Uppvärmning	193 285	190 049
Vatten	143 455	167 412
Sophämtning	64 847	75 676
Summa	657 335	658 398

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 393	46 572
Bredband/Kabeltv	124 328	130 148
Fastighetsskatt	69 646	79 600
Summa	244 367	256 320

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	22 361	21 118
Övriga förvaltningskostnader	85 351	66 263
Juridiska kostnader	0	5 906
Revisionsarvoden	17 875	23 895
Ekonomisk förvaltning	71 293	72 712
Summa	196 879	189 894

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 280	24 760
Löner, arbetare	68 040	68 040
Sociala avgifter	28 540	21 008
Summa	126 860	113 808

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	183 325	155 582
Övriga räntekostnader	10	326
Summa	183 335	155 908

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 157 607	16 159 032
Årets inköp	327 157	-1 425
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 484 764	16 157 607
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 039 518	-5 735 114
Årets avskrivning	-327 603	-304 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 367 121	-6 039 518
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 117 643	10 118 089
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 500</i>	<i>84 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 564 000	18 564 000
Taxeringsvärde mark	5 216 000	5 216 000
Summa	23 780 000	23 780 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 203	38 203
Utgående anskaffningsvärde	38 203	38 203
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 203	-38 203
Utgående avskrivning	-38 203	-38 203
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 054	1 916
Skattefordringar	4 950	34 622
Övriga fordringar	0	1 425
Nabo Klientmedelskonto	456 426	454 423
Borgo	340 335	414 243
Summa	804 765	906 629

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 761	31 238
Försäkringspremier	17 188	16 025
Bredband	14 376	0
Förvaltning	15 625	21 167
Summa	86 950	68 430

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,64 %	4 359 000	4 443 000
Stadshypotek	2028-10-30	2,95 %	2 140 000	2 180 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,96 %	290 000	330 000
Summa			6 789 000	6 953 000
Varav kortfristig del			164 000	6 663 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 969 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	15 175	0
El	27 771	38 817
Utgiftsräntor	10 522	19 996
Förutbetalda avgifter/hyror	195 973	190 047
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 000	18 000
Summa	267 441	266 860

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 516 000	7 516 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Reino Persson
Ordförande

Jennie Anderberg
Styrelseledamot

Mats Andersson
Styrelseledamot

Henrik Bernhardsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Föreningsvald revisor
Anders Östlund
Revisor

Utsedd av HSB riksförbund
Valon Gashi
Revisor