



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastanjen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
KASTANJEN 3	1943	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 875 kvm och 1 lokal på 40 kvm och 1 lokal på 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 875 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Sven Bragge	Ordförande
Michael Lönnqvist	Styrelseledamot
William Masri	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2005 ● Fönsterbyte
- 2007 ● Fasadputs
- 2008 ● Fjärrvärmeanläggning - Fjärrvärmeanläggningen har bytts ut
- 2010 ● Tvättstuga - Utbyte av maskin samt renovering av befintliga
- 2011 ● Tvättstuga - Reparation av torkskåp och den gamla tvättmaskinen
- 2014 ● Tvättstuga - Utbyte av maskin
Portar - Nya portstängare, brytskydd och nya kodlås
- 2016 ● Expansionskärlet
- 2019 ● Dörr mot innergård - Dörr och dörrkarm är utbytta
- 2020 ● Tvättstuga - Utbyte av torktumlare
- 2022 ● Åtgärd av dörrkarm tillhörande dörr mot innergård - Dörrkarm åtgärdad januari 2022

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK besiktning
Rensning av stuprör

Avtal med leverantörer

Bredband och Tv basutbud	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum
Internetleverantör	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum
Städning	Zelena flytt och städ

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen arbetar med övergången från K2 till K3.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Under 2026 kommer föreningen att behöva införa fastighetsnära insamling av olika typer av avfall. Det kommer troligtvis att ske i samarbete med övriga föreningar som innergården delas med.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	846 637	841 393	820 353	813 652
Resultat efter fin. poster	11 242	-1 696	21 758	20 522
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	246 234	208 086	171 627	135 168
Taxeringsvärde	12 716 000	12 153 000	12 153 000	12 153 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	928	928	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	96,5	99,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 101	3 138	3 176	3 209
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 101	3 138	3 176	3 209
Sparande / kvm totalyta, kr	120	105	132	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	48	73
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	240	276	222	175
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	88	86	61	75
Energikostnad / kvm totalyta, kr	374	402	331	322
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	2,13	1,80	-
Räntekänslighet (%)	3,34	3,38	3,42	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 300	-	-	39 300
Upplåtelseavgifter	548 350	-	-	548 350
Fond, yttre underhåll	208 086	-	38 148	246 234
Balanserat resultat	-1 310 054	-1 696	-38 148	-1 349 898
Årets resultat	-1 696	1 696	11 242	11 242
Eget kapital	-516 014	0	11 242	-504 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 311 750
Årets resultat	11 242
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-38 148
Totalt	-1 338 656

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 338 656

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	846 637	841 393
Övriga rörelseintäkter	3	0	57
Summa rörelseintäkter		846 637	841 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-532 969	-544 524
Övriga externa kostnader	8	-132 398	-115 731
Personalkostnader	9	-22 999	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 480	-93 480
Summa rörelsekostnader		-781 846	-793 161
RÖRELSERESULTAT		64 791	48 289
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 191	8 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-57 740	-58 819
Summa finansiella poster		-53 549	-49 985
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		11 242	-1 696
ÅRETS RESULTAT		11 242	-1 696

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	1 715 178	1 808 658
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 715 178	1 808 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 300	3 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 300	3 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 718 478	1 811 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 807	1 802
Övriga fordringar	14	651 051	611 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31 562	9 566
Summa kortfristiga fordringar		706 420	622 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		706 420	622 405
SUMMA TILLGÅNGAR		2 424 898	2 434 363

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		587 650	587 650
Fond för yttre underhåll		246 234	208 086
Summa bundet eget kapital		833 884	795 736
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 349 898	-1 310 054
Årets resultat		11 242	-1 696
Summa fritt eget kapital		-1 338 656	-1 311 750
SUMMA EGET KAPITAL		-504 772	-516 014
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	870 000	1 921 948
Summa långfristiga skulder		870 000	1 921 948
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 843 199	823 975
Leverantörsskulder		63 467	45 223
Skatteskulder		3 333	1 265
Övriga kortfristiga skulder		878	878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	148 793	157 088
Summa kortfristiga skulder		2 059 670	1 028 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 424 898	2 434 363

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 791	48 289
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	93 480	93 480
	158 271	141 769
Erhållen ränta	4 191	8 834
Erlagd ränta	-57 971	-57 168
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 491	93 435
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 184	-6 545
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 248	32 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 555	119 491
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-32 724	-32 742
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-32 724	-32 742
ÅRETS KASSAFLÖDE	39 831	86 749
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	596 682	509 933
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	636 513	596 682

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastanjen 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,50 - 5,00 %
---------	---------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	811 956	811 956
Hysesintäkter p-plats	28 800	28 800
Pantsättningsavgift	2 646	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	1 764	637
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	846 637	841 393

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	57
Summa	0	57

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	26 000	28 500
Sotning	1 683	0
Myndighetstillsyn	1 480	1 438
Gårdkostnader	0	199
Gemensamma utrymmen	0	298
Summa	29 163	30 435

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 562	13 235
Dörrar och lås/porttele	12 046	5 625
VVS	36 303	12 550
Elinstallationer	0	1 494
Summa	51 911	32 904

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	40 571	34 728
Uppvärmning	210 019	241 879
Vatten	76 972	75 687
Sophämtning/renhållning	31 799	28 460
Summa	359 361	380 754

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	15 610	35 996
Kabel-TV	33 840	25 257
Bredband	5 156	3 318
Fastighetsskatt	37 928	35 860
Summa	92 534	100 431

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	7 990	3 976
Revisionsarvoden extern revisor	32 369	23 553
Föreningskostnader	2 332	2 332
Förvaltningsarvode enl avtal	81 011	77 737
Överlåtelsekostnad	4 116	0
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	2 816	1 258
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	132 398	115 731

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	17 500	30 000
Arbetsgivaravgifter	5 499	9 426
Summa	22 999	39 426

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	57 715	58 818
Dröjsmålsränta	25	1
Summa	57 740	58 819

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 966 456	4 966 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 966 456	4 966 456
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 157 798	-3 064 318
Årets avskrivning	-93 480	-93 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 251 278	-3 157 798
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 715 178	1 808 658
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 700</i>	<i>91 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	3 716 000	4 153 000
Summa	12 716 000	12 153 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 919	196 919
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	196 919	196 919
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-196 919	-196 919
Utgående ackumulerad avskrivning	-196 919	-196 919
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 300	3 300
Summa	3 300	3 300

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 538	14 355
Transaktionskonto	83 180	91 357
Borgo räntekonto	553 333	505 325
Summa	651 051	611 037

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	21 852	0
Förutbet kabel-TV	8 604	8 460
Förutbet bredband	1 106	1 106
Summa	31 562	9 566

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	3,18 %	192 596	196 596
Handelsbanken	2026-01-30	3,18 %	241 507	244 359
Handelsbanken	2026-09-01	1,57 %	1 041 948	1 053 820
Handelsbanken	2029-12-01	1,94 %	880 000	890 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,18 %	357 148	361 148
Summa			2 713 199	2 745 923
Varav kortfristig del			1 843 199	823 975

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 549 579 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 595	1
Uppl kostnad Städning entrepr	2 500	2 500
Uppl kostn el	4 312	1 019
Uppl kostnad Värme	24 906	28 579
Uppl kostn räntor	8 357	8 588
Uppl kostn vatten	7 329	6 912
Uppl kostn bredband	732	0
Uppl kostnad arvoden	17 500	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 499	9 426
Förutbet hyror/avgifter	70 063	70 063
Summa	148 793	157 088

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 278 400	3 278 400

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Södertälje

Fredrik Sven Bragge
Ordförande

Michael Lönnqvist
Styrelseledamot

William Masri
Styrelseledamot

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

Fredrik Åborg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 11:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 14:15

DOCUMENT ID:

ry-Z7Ydkzl

ENVELOPE ID:

BJxgZQFdyGg-ry-Z7Ydkzl

DOCUMENT NAME:

Brf Kastanjen 3, 715600-0387 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

df5f44effa89063078fc0fba75cbcd60e5d737a28a70a5bf
cbc786c6bbc01e8f8ae8363e56e1ae6ea3f9fe2a172a916
9f8603383bf954d60b4a53eae097359c0

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS OLOF MICHAEL LÖ NNQVIST Michael.loennqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:42 18.05.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.12.155
2. Fredrik Sven Bragge fredrikbragge@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:02 19.05.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.77
3. WILLIAM MASRI William.masri03@icloud.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:42 19.05.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 11:16 21.05.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* 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

⚙️ 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3

Org.nr 715600-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 11:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 14:15

DOCUMENT ID:

Bk-ZW7K_JMx

ENVELOPE ID:

H1xbmFu1fx-Bk-ZW7K_JMx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kastanjen 3
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

47ee7e3b53cce0ccc96d9a478b896dddbf6137d7b340d2
ad82649749d3eb897b802974e1e34420737ba170a0487
78c9f3f043ac6714209b336fa179195f95191

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	21.05.2026 11:17	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	21.05.2026 11:17	Low	IP: 31.208.99.66

* 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