

Årsredovisning
för
Brf Hästkastanjen
769619-2371

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hästkastanjen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 21 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 21 maj 2026

Fredrik Karlsson

Styrelsen för Brf Hästkastanjen, med säte i Stockholms län, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-09-19.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Fodermarsken 3 i Stockholms kommun 2009-11-30.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 33 bostadsrätter och 1 hyresrätt.

Den totala boytan är 1 916 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2025 är 95 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 000 000 kr och markvärdet 62 000 000 kr. Värdeår är 1941.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2009-10-02

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 971 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning göras enligt planen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Underhållsplanen är under omarbetning/uppdatering inför K3.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Rikard Améen, ordförande Fredrik Karlsson, kassör Andreas Björhn, ledamot Per-Erik Selking, ledamot
Suppleanter	Andreas Byström Gustaf Engelbrektsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Rävisor AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av balkonger.
Upptagning av nytt lån på 3 MSEK.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 41 (41) medlemmar. 2 (2) överlåtelser har skett.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 013	1 877	1 752	1 603
Resultat efter finansiella poster	-560	-115	-337	-474
Soliditet (%)	68,11	72,75	72,76	72,67
Balansomslutning	62 940	59 695	59 842	60 384
Skuldränta (%)	2,26	2,54	2,16	1,40
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	971	879	853	779
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 856	8 294	8 294	8 294
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 856	8 294	8 294	8 294
Sparande per kvm (kr/kvm)	40	122	98	11
Räntekänslighet (%)	10,15	9,43	9,72	10,65
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	344	328	303	295
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,37	89,42	92,32	93,10

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 575 460	1 340 758	-5 374 374	-114 576	43 427 268
Disposition av föregående års resultat:		270 600	-385 176	114 576	0
Årets resultat				-560 412	-560 412
Belopp vid årets utgång	47 575 460	1 611 358	-5 759 550	-560 412	42 866 856

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 759 549
årets förlust	-560 412
	-6 319 961
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	285 000
ianspråktas från yttre fond	-230 286
i ny räkning överföres	-6 374 675
	-6 319 961

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 012 763	1 876 934
Övriga rörelseintäkter		3 744	7 370
Summa rörelseintäkter		2 016 507	1 884 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 525 550	-1 106 867
Övriga externa kostnader	4	-192 627	-147 451
Avskrivningar		-406 012	-342 737
Summa rörelsekostnader		-2 124 189	-1 597 055
Rörelseresultat		-107 682	287 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	2 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 911	-403 872
Summa finansiella poster		-452 730	-401 825
Resultat efter finansiella poster		-560 412	-114 576
Årets resultat		-560 412	-114 576

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	61 541 353	58 783 614
Summa materiella anläggningstillgångar		61 541 353	58 783 614
Summa anläggningstillgångar		61 541 353	58 783 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 006
Övriga fordringar		967 717	464 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	101 599	115 459
Summa kortfristiga fordringar		1 069 316	581 500
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		328 887	330 187
Summa kassa och bank		328 887	330 187
Summa omsättningstillgångar		1 398 203	911 687
SUMMA TILLGÅNGAR		62 939 556	59 695 301

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

47 575 460

47 575 460

Fond för yttre underhåll

1 611 358

1 340 758

Summa bundet eget kapital

49 186 818

48 916 218

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 759 549

-5 374 373

Årets resultat

-560 412

-114 576

Summa fritt eget kapital

-6 319 961

-5 488 949

Summa eget kapital

42 866 857

43 427 269

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

5 719 319

0

Summa långfristiga skulder

5 719 319

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

13 163 887

15 890 706

Leverantörsskulder

119 756

86 672

Skatteskulder

58 616

55 420

Övriga skulder

922

3

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

1 010 199

235 231

Summa kortfristiga skulder

14 353 380

16 268 032

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 939 556

59 695 301

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-560 412

-114 576

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

406 012

342 737

Förändring skatteskuld/fordran

3 196

1 394

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-151 204

229 555

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

15 684

-26 301

Förändring av kortfristiga skulder

808 971

-33 894

Kassaflöde från den löpande verksamheten

673 451

169 360

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 163 751

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 163 751

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

2 992 500

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 992 500

0

Årets kassaflöde

502 200

169 360

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

779 181

609 821

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

9

1 281 381

779 181

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1-2%/50-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20%/5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 790 831	1 685 004
Hysesintäkter, bostäder	128 339	122 357
Hyror lokaler	24 000	0
Kabel-TV och bredband	69 120	69 120
Övriga intäkter	473	453
	2 012 763	1 876 934

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	32 346	26 188
Trädgårdsskötsel	28 000	28 000
Städkostnader	52 579	42 743
Snöröjning/sandning	25 882	10 474
Bevakning	3 119	2 996
Hisservice/besiktning	18 145	28 962
Besiktningsskostnader	38 700	0
Reparationer	157 760	65 400
Planerat underhåll	230 286	4 838
Fastighetsel	73 919	64 394
Uppvärmning	469 685	459 431
Vatten och avlopp	115 830	103 887
Avfallshantering	79 889	70 828
Försäkringskostnader	78 079	75 051
Kabel-TV	41 596	41 392
Bredband	61 889	59 750
Förbrukningsinventarier	293	2 327
Förbrukningsmaterial	17 553	20 206
	1 525 550	1 106 867

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	58 616	55 420
Porto	3 351	3 209
Revisionsarvode	11 725	13 288
Ekonomisk förvaltning	61 734	58 814
Bankkostnader	6 061	5 617
Konsultarvoden	30 638	0
Kostnader för styrelsemöten	4 412	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 270	5 270
Övriga externa tjänster	10 820	5 833
	192 627	147 451

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 890 743	63 890 743
IBalkonger	3 163 751	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 054 494	63 890 743
Ingående avskrivningar	-5 107 129	-4 764 392
Årets avskrivningar	-406 012	-342 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 513 141	-5 107 129
Utgående redovisat värde	61 541 353	58 783 614

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	74 508	71 306
Bredband	14 175	11 950
Bostadsrätterna	0	5 270
Kabel-TV	0	10 399
Renhållning	8 153	11 815
Ekonomisk förvaltning	4 763	4 719
	101 599	115 459

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån Nordea	2,327	2026-11-20	4 736 350	4 736 350
Lån Nordea	2,327	2026-11-20	5 435 037	5 435 037
Lån Nordea	3,010	2027-03-17	5 719 319	5 719 319
Lån Nordea	2,400	2026-10-01	2 992 500	0
			18 883 206	15 890 706
Kortfristig del av långfristig skuld			13 163 887	15 890 706

öreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 13 163 887 kr

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	29 048	56 236
Vatten	19 392	17 333
Revision	14 000	14 000
Balkonger	628 188	0
Fastighetsel	6 729	6 386
Fjärrvärme	69 377	60 792
Avfall	9 930	9 863
Besiktningsskostnader	38 700	0
Ekonomisk förvaltning	0	813
Förutbetalda avgifter och hyror	161 609	69 808
Underhåll	29 238	0
Reparationer	1 300	0
Fastighetsskötsel	2 688	0
	1 010 199	235 231

Not 9 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningsfordran på Fastum	952 495	448 994
Nordea	328 887	330 187
	1 281 382	779 181

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	17 500 000
	20 000 000	17 500 000

Årsredovisningen beslutades den 7 maj 2026.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rikard Améen
Ordförande

Fredrik Karlsson

Andreas Björhn

Per-Erik Selking

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

Jonas Lind Bertéusen
Revisor
Rävisor AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Hästkastanjen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-18 18:07:00

Dokumentet är undertecknat av:

	Karl Fredrik Karlsson (19721130XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 08:28:20
	JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2026-05-18 18:07:00
	PER ERIK SELKING (19690104XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 15:08:57
	RIKARD AMÉEN (19781217XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 08:08:08
	Karl Andreas Björhn (19780408XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 09:00:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Hästkastanjen.pdf (219749 byte)

10E44A94D2A8845344C419D9F535FF35591A23124945D3D8A496D610F2694588B7A90503EA8E1C144E61
9218490232520E1D379DBD1701D922682394AD4E39AD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hästkastanjen,
769619-2371

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästkastanjen, för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hästkastanjen, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-18 18:11:55

Dokumentet är undertecknat av:



JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor

2026-05-18 18:11:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (46430 byte)

0081C34116170F165C9EBEE151D6E4C7A7A32584C0C1D00F83A98E16774D24713727ED0D2AC70FDEB650
028CA3E8907E74B49ACD2D7E37569F1103D89F92B679

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support