

Årsredovisning
för
Brf Kastanjen i solna Stad
769615-3365

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Kastanjen i solna Stad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 för ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt föreningens medlemmar utan tidsbegänsning.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen lämnar härmed följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2025.

Föreningen bestod under 2025 av 31 bostadsrätter och 1 lokalhyresrätt, totalt 32 enheter, och är en äkta bostadsrättsförening med säte i Solna.

Den ekonomiska förvaltningen sköttes under året av Viredo AB. Fasteko AB är föreningens tekniska förvaltare. Båda förvaltarna har en lokal förankring och har motsvarat styrelsens förväntningar på sina respektive uppdrag.

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten under 2025, inklusive det konstituerande mötet.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelse arbete

Under våren genomfördes stamspolning och brandskyddsbesiktning med efterföljande åtgärder.

Styrelsen har även utarbetat en plan för att skapa plats för återvinning och sopor enligt lagenlig hantering från 2027. Även markplanering för ytan på framsidan där sopskåpen nu står är under utredning.

Utöver detta är den större investering som gjordes under året det utbyte av kodlås på huvudentren samt installation av nytt kodlås på baksidan.

I övrigt har Styrelsens arbete bestått av hantering av förfrågningar från bostadsrättsinnehavare, hantering av förfrågningar kring andrahandsuthyrning samt hantering och dialog med ekonomisk förvaltare och fastighetsförvaltare.

Medlemsaktiviteter eller aktiviteter för medlemmarnas nytta

Styrelsen har genomfört två städdagar under året, vilka annonserades via mejlutskick och anslag. Styrelsen har skickat ut ett nyhetsbrev och avser kommande år att skicka ut ytterligare nyhetsbrev vid väsentliga händelser.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Vi har ett positivt kassaläge med cirka 2 miljoner kronor i kassan och anläggningstillgångar om cirka 30 miljoner kronor. Våra lån uppgår till cirka 5,2 miljoner kronor, vilket motsvarar en låg belåning på 4 081 kr per kvadratmeter.

Inför 2026 förväntar vi oss stabila intäkter och kontrollerade kostnader. Styrelsen ser för närvarande ingen anledning att ändra medlemsavgifterna.

Underhållsplan

Under året kommer vi uppdatera nuvarande underhållsplan, och därefter göra en ny mer långsiktig utvärdering av intäkter och kostnader och eventuella behov av höjda avgifter. Den nya planen ska omfatta en period på 50 år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 264	1 256	1 129	1 075
Resultat efter finansiella poster	-210	-159	-312	-90
Soliditet (%)	82	82	82	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	882	882	782	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 081	4 081	4 081	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 353	4 353	4 353	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	150	273	0
Räntekänslighet (%)	5	5	6	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	239	197	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	84	83	0

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat belastas av höga avskrivningskostnader. Trots detta har föreningen en stabil ekonomi med en underhållsplan som följs, samt en långsiktig strategi för finansiering genom amorteringar och eget sparande.

För framtida ekonomiska åtaganden kan finansiering ske genom en kombination av nya lån och upparbetade likvida medel. Styrelsen upprättar årligen en budget för att säkerställa att föreningens kortsiktiga ekonomiska behov möts. Vid behov kan justeringar av medlemsavgifterna användas som ett verktyg för att balansera ekonomin.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 034 222	7 637 780	208 925	-8 347 157	-158 578	26 375 192
Disposition av föregående års resultat:				-158 578	158 578	0
Avsättning till fond			52 000	-52 000		0
Årets resultat					-210 263	-210 263
Belopp vid årets utgång	27 034 222	7 637 780	260 925	-8 557 735	-210 263	26 164 929

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 557 737
årets förlust	-210 263
	-8 768 000

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	52 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-29 009
i ny räkning överföres	-8 790 991
	-8 768 000

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 264 142	1 256 475
Summa rörelseintäkter		1 264 142	1 256 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-802 259	-806 522
Övriga externa kostnader	4	-46 697	-42 923
Personalkostnader	5	-73 223	-81 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-350 960	-350 960
Summa rörelsekostnader		-1 273 139	-1 282 016
Rörelseresultat		-8 997	-25 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 902	48 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 168	-181 346
Summa finansiella poster		-201 266	-133 037
Resultat efter finansiella poster		-210 263	-158 578
Resultat före skatt		-210 263	-158 578
Årets resultat		-210 263	-158 578

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 746 327	30 097 287
Summa materiella anläggningstillgångar		29 746 327	30 097 287
Summa anläggningstillgångar		29 746 327	30 097 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	53 725
Övriga fordringar		68 558	67 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 426	71 983
Summa kortfristiga fordringar		124 984	193 371
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 038 943	1 829 067
Summa kassa och bank		2 038 943	1 829 067
Summa omsättningstillgångar		2 163 927	2 022 438
SUMMA TILLGÅNGAR		31 910 254	32 119 725

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 672 002	34 672 002
Fond för yttre underhåll		260 925	208 925
Summa bundet eget kapital		34 932 927	34 880 927
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 557 737	-8 347 158
Årets resultat		-210 263	-158 578
Summa fritt eget kapital		-8 768 000	-8 505 736
Summa eget kapital		26 164 927	26 375 191
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	5 232 059
Summa långfristiga skulder		0	5 232 059
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 232 059	0
Leverantörsskulder		76 041	77 119
Skatteskulder		184 312	179 777
Övriga skulder		14 716	16 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 199	239 057
Summa kortfristiga skulder		5 745 327	512 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 910 254	32 119 725

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-210 263

-158 578

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

350 960

350 960

Betald skatt

-895

-60 749

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

139 802

131 633

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

53 725

-31 161

Förändring av kortfristiga fordringar

15 557

-14 432

Förändring av leverantörsskulder

-1 078

36 232

Förändring av kortfristiga skulder

1 870

20 112

Kassaflöde från den löpande verksamheten

209 876

142 385

Årets kassaflöde

209 876

142 385

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 829 067

1 686 682

Likvida medel vid årets slut

2 038 943

1 829 067

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 och (BFNAR 2023:1)

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	965 356	965 365
Hyror lokaler	183 270	176 221
Hyror parkeringsplatser	14 400	14 400
Årsavgift Kabel-tv/bredband	95 232	95 232
Andrahandsuthyrning	5 886	5 257
	1 264 144	1 256 475

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten. Obligatorisk avgift för tv och bredband separat och redovisas på egen rad i noten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	-30 470	-23 260
Värme	-222 006	-218 390
Vatten	-84 750	-64 588
Städning och renhållning	-43 944	-47 087
Reparationer	-71 251	-92 610
Tekniska förvaltningen	-54 542	-54 216
Snöröjning	-14 750	-21 033
Hiss	-8 739	-21 056
Ekonomiförvaltning	-48 322	-47 974
Bredband	-112 620	-109 652
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-66 184	-62 920
Fastighetsförsäkring	-44 682	-43 737
	-802 260	-806 523

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	-26 875	-24 125
Förbrukningsmaterial	-2 421	-1 402
Övriga förvaltningskostnader	-7 185	-9 441
Övriga tjänster	-10 216	-7 955
	-46 697	-42 923

Not 5 Styrelsearvode

	2025	2024
Styrelsearvode	-58 800	-62 100
Social avgift	-14 423	-19 511

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 503 035	34 503 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 503 035	34 503 035
Ingående avskrivningar	-4 405 749	-4 054 789
Årets avskrivningar	-350 960	-350 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 756 709	-4 405 749
Utgående redovisat värde	29 746 326	30 097 286
Bokfört värde byggnader	19 690 000	15 436 000
Bokfört värde mark	24 584 000	23 803 000
	44 274 000	39 239 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Stadhypotek lån 686068,ränta 3,970%, villkorsändring 260301	566 030	566 030
Stadhypotek lån 686073,ränta 3,970%, villkorsändring 260301	4 666 029	4 666 029
	5 232 059	5 232 059
Kortfristiga del av skulder	5 232 059	5 232 059

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-18

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elvira Eriksson
Ordförande

Monica Helgesson
Ledamot

Jerry Ahlstedt
Ledamot

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

Joakim Mattsson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MONICA HELGESSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kastanjen i Solna Stad

Serienummer: 075b2303197c79[...]d1d2209e821f1

IP: 92.34.xxx.xxx

2026-03-19 10:22:06 UTC



JERRY AHLSTEDT

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kastanjen i Solna Stad

Serienummer: 5fa2cec44e8442[...]d0c672389c99f

IP: 90.238.xxx.xxx

2026-03-19 12:33:50 UTC



ELVIRA ERIKSSON

Ordförande

På uppdrag av: Brf Kastanjen i Solna Stad

Serienummer: 5738542056464a[...]4b1719a713d45

IP: 104.30.xxx.xxx

2026-03-19 13:23:02 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Brf Kastanjen i Solna Stad

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 46.39.xxx.xxx

2026-03-19 19:47:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.