



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF KASTANJEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kastanjen Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 769615-2532 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2009-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Basilikan 5	2008-08-11	2008
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 212
Totalt 28 objekt		2 212

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Basilikan GA:1	G:A	717910-3986	28 / 65	Angöringsväg, entrévägar, kvartersytor m m
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rami Kourkjian	Ordförande
Charbel Sleyman	Ledamot
Miriam Kallawi	Ledamot
Mazn Kawmi	Suppleant

Alla ledamöter och suppleanten väljs för ett (1) år.

Styrelsen har under året haft ett protokollfört styrelsemöte.

Firman tecknas två i förening av Charbel Sleyman och Rami Kourkjian.

Revisor har varit Joakim Mattsson hos Kungsbron Borevision AB.

Styrelsen har fungerat som valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-13. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-06 för att välja en ny styrelse. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025 och 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. En fastighetsbesiktning utfördes 2025-03-11. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagit medel ur fonden för underhåll som utförts under 2025.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Uppförande av 2 nya balkonger
2025	Ytbehandling av terrasser
2024	Inspektion och spolning av avloppsstammar till samtliga lägenheter
2024	Energideklaration
2022	Byte av entrétrappor till samtliga lägenheter

Föreningen planerar inga större åtgärder under 2026.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.



Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	140	169	230	370	395
Skuldsättning, kr/kvm	7 136	7 286	7 435	7 584	7 734
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 136	7 286	7 435	7 584	7 734
Räntekänslighet, %	10	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	30	23	35	26	38
Årsavgifter, kr/kvm	718	710	687	695	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	79	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	733	896	695	707	708
Nettoomsättning, tkr	1 622	1 585	1 536	1 565	1 566
Resultat efter finansiella poster, tkr	-523	-401	-141	175	219
Soliditet, %	68	68	68	67	67

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets förlust beror främst på vattenskador och att årsavgifter inte har tagits ut för att täcka föreningens avskrivningar och räntekostnader i sin helhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 142 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 140 kr/m².

Styrelsen har valt att inte höja årsavgiften för 2025 och 2026. Förändring av årsavgiften framöver är främst beroende av framtida underhållsbehov och räntenivåer.

Styrelsen anser att föreningen kan finansiera sina framtida finansiella åtaganden.

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	32 060 000	0	0	32 060 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 600 000	0	0	1 600 000
Underhållsfond, kr	1 232 905	0	-117 462	1 115 443
S:a bundet eget kapital, kr	34 892 905	0	-117 462	34 775 443
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	305 822	-400 902	117 462	22 383
Årets resultat, kr	-400 902	400 902	-523 146	-523 146
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-95 080	0	-405 684	-500 763
S:a eget kapital, kr	34 797 825	0	-523 146	34 274 680

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 621 642	1 584 588
Övriga rörelseintäkter		0	397 307
Summa Rörelseintäkter		1 621 642	1 981 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-982 591	-1 117 952
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 540	-39 151
Personalkostnader	Not 5	-52 568	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-649 113	-649 113
Summa Rörelsekostnader		-1 747 812	-1 858 784
Rörelseresultat		-126 170	123 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 771	3 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 748	-527 815
Summa Finansiella poster		-396 977	-524 012
Resultat efter finansiella poster		-523 146	-400 902
Resultat före skatt		-523 146	-400 902
Årets resultat		-523 146	-400 902



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	47 075 551	47 724 665
Summa Materiella anläggningstillgångar		47 075 551	47 724 665
Summa Anläggningstillgångar		47 075 551	47 724 665

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	639 339	3 327 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	184 695	384 662
Summa Kortfristiga fordringar		824 034	3 712 079

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	2 500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		2 500 000	0

Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 032
Summa Kassa och bank		0	2 032

Summa Omsättningstillgångar		3 324 034	3 714 111
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		50 399 585	51 438 776
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 660 000	33 660 000
Fond för yttre underhåll	1 115 443	1 232 905
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	34 775 443	34 892 905
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	22 383	305 822
Årets resultat	-523 146	-400 902
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-500 764	-95 079
Summa Eget kapital	34 274 679	34 797 826

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 104 334 200	7 693 840
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	4 334 200	7 693 840
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 450 920	8 421 760
Leverantörsskulder	136 297	143 739
Skatteskulder	12 848	15 230
Övriga kortfristiga skulder	Not 1111 325	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12179 316	366 381
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	11 790 706	8 947 110
Summa Skulder	16 124 906	16 640 950
Summa Eget kapital och skulder	50 399 585	51 438 776



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-126 170	123 111
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	649 113	649 113
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	649 113	649 113
Erhållen ränta	965	3 803
Erlagd ränta	-460 203	-526 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 706	249 838
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	263 187	-231 076
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-185 109	119 390
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	78 078	-111 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 784	138 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-330 480	-330 480
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 480	-330 480
Årets kassaflöde	-188 696	-192 328
Likvida medel vid årets början	3 324 563	3 516 891
Likvida medel vid årets slut	3 135 867	3 324 563

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter

10-120 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 517 040	1 517 040
Årsavgift bostäder förbrukningsbaserad, vatten	71 740	53 716
Hyror garage och parkeringsplatser	22 000	11 400
Övriga intäkter	10 862	2 432
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 621 642	1 584 588
<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 621 642	1 584 588

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning	-206 663	-204 555
Reparationer	-32 838	-19 578
Planerat underhåll	-184 462	-125 595
Försäkringsskador	-190 371	-479 793
Vatten	-66 660	-51 436
Sophämtning	-44 502	0
Fastighetsförsäkring	-112 360	-100 050
Fastighetsavgift	-141 036	-133 350
Övriga driftkostnader	-3 700	-3 595
<i>Summa Driftskostnader</i>	-982 591	-1 117 952

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror parkeringsplatser	-14 400	-14 400
Administrationskostnader	-10 915	-3 938
Extern revision	-21 000	-18 650
Konsultkostnader	-14 675	0
Föreningsverksamhet	-750	-563
Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-1 600
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 540	-39 151

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-40 000	-40 000
Sociala avgifter	-12 568	-12 568
<i>Summa Personalkostnader</i>	-52 568	-52 568

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 778 087	36 778 087
Ingående anskaffningsvärde mark	18 000 000	18 000 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 778 087	54 778 087

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-7 053 422	-6 404 309
Årets avskrivningar	-649 113	-649 113
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 702 536	-7 053 422
<i>Utgående redovisat värde</i>	47 075 551	47 724 665

Taxeringsvärde

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 906 000	24 906 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 434 000	14 434 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	39 340 000	39 340 000

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	20 746 000	20 746 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	20 746 000	20 746 000

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	635 867	3 322 531
Skattekonto	3 472	4 886
<i>Summa Övriga fordringar</i>	639 339	3 327 417

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Förutbetald försäkring	122 889	106 860
Upplupna ränteintäkter	61 806	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	277 802
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	184 695	384 662

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
Placeringar HSB	2 500 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 500 000	0

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	2,84%	2026-10-28	3 296 840	115 000
SE-Banken Bolån	2,84%	2026-10-28	4 397 000	50 240
SE-Banken Bolån	2,45%	2026-06-28	3 706 840	115 000
SE-Banken Bolån	2,81%	2027-05-28	4 384 440	50 240
			15 785 120	330 480

Långfristig del	4 334 200
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 240
Lån som ska konverteras inom ett år	11 400 680
Kortfristig del	11 450 920
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	330 480
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 321 920
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	11 325	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 325	0

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	117 145	120 880
	Upplupna räntekostnader	9 425	9 880
	Övriga upplupna kostnader	52 746	235 621
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	179 316	366 381

Årsredovisningen är upprättad 2026-05-28.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen Södertälje

Org.nr 769615-2532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Södertälje 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 Södertäljes 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Södertälje 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kastanjen Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579350594**

Rami Kourkjian

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 00:15:49



Miriam Kallawi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 09:38:52



Charbel Sleyman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 13:02:43



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 15:13:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kastanjen Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579667852**

Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 15:12:30





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje