Årsredovisning

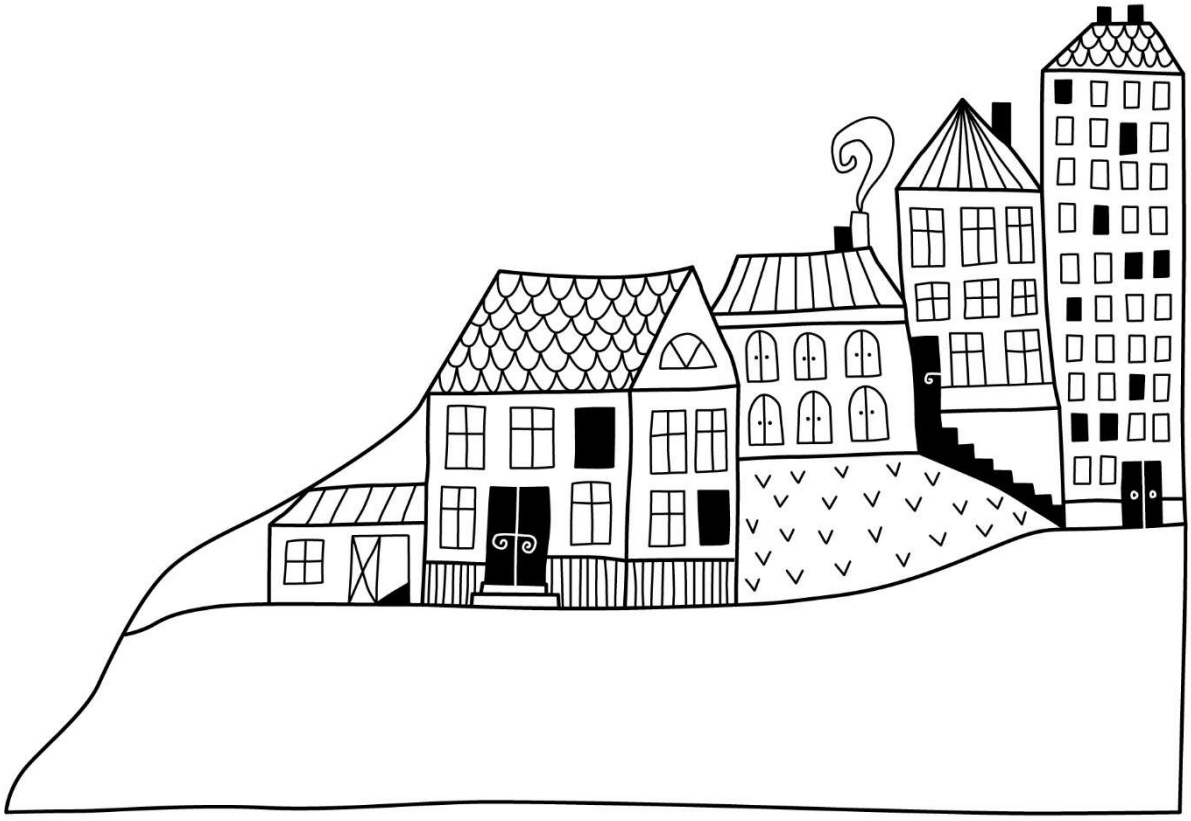
Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1-5
Org nr: 725000-3576

2024-07-01 – 2025-06-30

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1-5 upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1942-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-27. Ekonomisk plan registrerades 1951-12-21.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 525 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 194 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 1-5 i Norrköpings kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 137 lägenheter samt 6 lokaler samt 38 parkeringsplatser. Under 2013/2014 har ytterligare 23 parkeringsplatser uppförts. Byggnaderna är uppförda 1943-1948. Fastighetens adress är Hagagatan 44, 46, 48, 50 och Blommelundsgatan 1-5 i Norrköping. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gallagher. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k. kokvrå, matvrå	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	5 r.o.k.	Summa
61	56	16	3	1	137

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
6	62

Bostäder bostadsrätt	6 788 m²
Total lokalarea	248 m²

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Årets taxeringsvärde	83 076 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 654 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 005 tkr och planerat underhåll för 773 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 11 466 tkr för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 801 tkr enligt föreningens stadgar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstugor	2010/2011	
Elinstallationer	2012/2013	
Målning	2015/2016	
Tvättstugeutrustning	2015/2016	
Omläggning tak	2015/2016	
Installation av ny torktumlare	2016/2017	
Omdragning av värme,vatten,avlopp	2016/2017	
Omläggning tak	2016/2017	
Omläggning av tak	2019/2020	
Tvättstugeutrustning	2019/2020	
Bostäder	2020/2021	
Torktumlare	2020/2021	
Byte expansionskärl	2020/2021	
Kärlskåp	2021/2022	
Bastu	2021/2022	
Stolpbelysning	2021/2022	
Ledarmaturer trapphus	2021/2022	
Värme, och hetvattenväxlar	2021/2022	
Låssystem	2021/2022	
Omläggning av tak	2021/2022	
Markytor	2021/2022	
Kärlskåp	2022/2023	
Markarbeten utemiljö	2022/2023	
Armaturer	2022/2023	
Stamspolning	2022/2023	
Tak	2022/2023	
Omläggning trappa	2023/2024	
Utbyte diverse belysning	2023/2024	
Byte källardörr	2023/2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
AI Värmeoptimering	327 500
Renovering kök	261 427
Klinkergolv tvättstuga	15 735
Skalskydd lås	24 005
Utredning balkonger	92 940
Tvättställ	42 150
Byte källardörr	9 623

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Koistinen	Ordförande	2025
Hans Andersson	Vice ordförande	2025
Emanuel Axelsson	Ledamot	2026
Erik Ejlertsson	Ledamot	2025
Vendela Nordlöf	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnel Gundadotter	Suppleant	2026
Lena Sundstedt	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Eva Svensson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Erik Lambot

Valberedning
Linus Billerstam
Rexhe Iberhysaj

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen återställt föreningslokalen som drabbades av vattenskada. Under räkenskapsåret har föreningen beslutat om en avgiftshöjning på 4%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 164 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% fr.o.m. 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

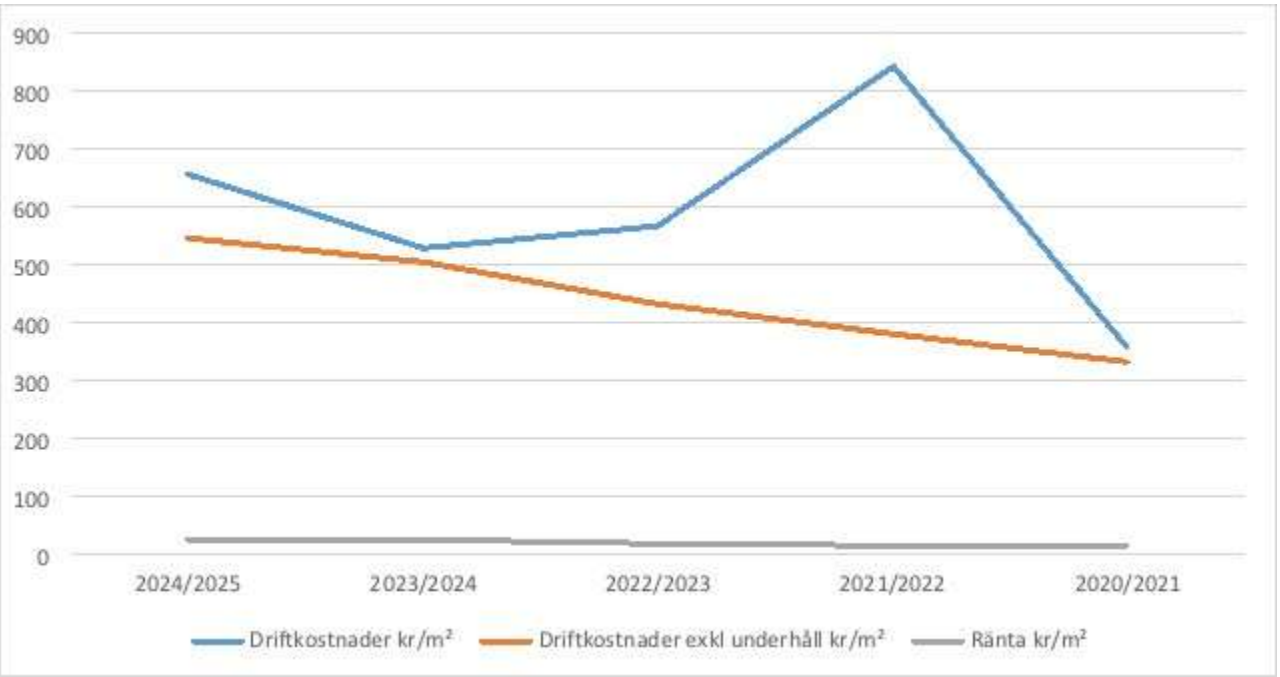
Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 812	4 696	4 450	4 449	4 579
Resultat efter finansiella poster*	−331	−12	−626	−2 565	909
Soliditet %*	67	67	65	57	59
Likviditet %	87	405	192	103	215
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	94	95	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	697	678	647	647	647
Driftkostnader kr/kvm	656	528	566	841	353
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	546	502	431	377	329
Energikostnad kr/kvm*	229	230	201	194	160
Underhållsfond kr/kvm	1 000	996	945	1 009	1 393
Sparande kr/kvm*	138	99	118	171	225
Ränta kr/kvm	25	23	18	12	14
Skuldsättning kr/kvm*	621	665	710	1 122	1 330
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	644	690	736	1 163	1 379
Räntekänslighet %*	0,9	1,0	1,1	1,8	2,1

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	124 830	7 009 242	3 906 580	−11 775
Disposition enl. årsstämmobeslut			−11 775	11 775
Reservering underhållsfond		801 000	−801 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−773 379	773 379	
Årets resultat				−330 712
Vid årets slut	**124 830**	**7 036 863**	**3 867 183**	**−330 712**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 894 804
Årets resultat	−330 712
Årets fondreservering enligt stadgarna	−801 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	773 379
Summa	**3 536 471**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**3 536 471**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning om förlust:
Föreningen redovisar ett negativt resultat. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i nivå med gällande underhållsplan och föreningen ser över avgifterna för att kompensera resultatet.

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 812 280	4 696 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	672 154	216 619
Summa rörelseintäkter		**5 484 434**	**4 913 010**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 612 880	−3 713 875
Övriga externa kostnader	Not 5	−412 005	−428 301
Personalkostnader	Not 6	−176 494	−212 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−524 874	−524 874
Summa rörelsekostnader		**−5 726 253**	**−4 879 449**
Rörelseresultat		**−241 819**	**33 561**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	83 628	117 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		−172 522	−162 570
Summa finansiella poster		**−88 894**	**−45 336**
Resultat efter finansiella poster		**−330 712**	**−11 775**
Resultat före skatt		**−330 712**	**−11 775**
Årets resultat		**−330 712**	**−11 775**

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 203 400	11 708 360
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	157 649	177 562
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 361 048**	**11 885 922**
Summa anläggningstillgångar		**11 361 048**	**11 885 922**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 200	1 327
Övriga fordringar		57 476	56 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	248 236	229 267
Summa kortfristiga fordringar		**306 912**	**287 193**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 202 488	4 377 462
Summa kassa och bank		**4 202 488**	**4 377 462**
Summa omsättningstillgångar		**4 509 400**	**4 664 655**
Summa tillgångar		**15 870 448**	**16 550 578**

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 830	124 830
Fond för yttre underhåll		7 036 863	7 009 242
Summa bundet eget kapital		**7 161 693**	**7 134 072**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 867 183	3 906 580
Årets resultat		−330 712	−11 775
Summa fritt eget kapital		**3 536 471**	**3 894 804**
Summa eget kapital		**10 698 164**	**11 028 876**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	4 368 631
Summa långfristiga skulder		**0**	**4 368 631**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 368 631	312 228
Leverantörsskulder		218 268	224 334
Skatteskulder		16 696	25 755
Övriga skulder	Not 14	17 884	17 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	550 806	572 870
Summa kortfristiga skulder		**5 172 285**	**1 153 071**
Summa eget kapital och skulder		**15 870 448**	**16 550 578**

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−241 819	33 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	524 874	524 874
	283 055	**558 435**
Erhållen ränta	112 493	99 557
Erlagd ränta	−173 831	−158 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**221 717**	**499 223**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−48 583	25 930
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−35 880	−97 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**137 254**	**427 514**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−312 228	−312 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−312 228**	**−312 228**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−174 974	115 286
Likvida medel vid årets början	4 377 462	4 262 177
Likvida medel vid årets slut	4 202 488	4 377 462
Kassa och Bank BR	4 202 488	4 377 462

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluders, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Parkeringsplatser	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 518 756	4 387 191
Hyror, lokaler	30 824	30 672
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−1 604	−1 164
Bränsleavgifter, bostäder	8 662	8 672
Kabel-tv-avgifter	203 856	203 856
Övriga ersättningar	51 786	67 175
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−11
Summa nettoomsättning	**4 812 280**	**4 696 391**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	221 402	215 472
Försäkringsersättningar	450 752	1 147
Summa övriga rörelseintäkter	**672 154**	**216 619**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−773 379	−181 710
Reparationer	−1 005 190	−479 644
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−231 006	−223 510
Försäkringspremier	−88 310	−107 317
Kabel- och digital-TV	−226 845	−230 112
Systematiskt brandskyddsarbete	−14 663	−39 001
Serviceavtal	−13 801	−9 592
Bevakningskostnader	−7 246	−5 007
Snö- och halkbekämpning	−84 482	−129 282
Förbrukningsinventarier	−13 478	−4 080
Fordons- och maskinkostnader	0	−2 506
Vatten	−336 096	−326 672
Fastighetsel	−202 452	−188 331
Uppvärmning	−1 069 741	−1 105 836
Sophantering och återvinning	−182 041	−202 956
Förvaltningsarvode drift	−364 150	−478 318
Summa driftskostnader	**−4 612 880**	**−3 713 875**

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−283 434	−265 734
IT-kostnader	−2 210	−1 195
Arvode, yrkesrevisorer	−26 063	−25 500
Övriga försäljningskostnader	−5 182	0
Övriga förvaltningskostnader	−39 724	−60 007
Kreditupplysningar	−7 139	−210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−26 668	−34 970
Kontorsmateriel	−16 602	−33 698
Telefon och porto	−9	−2 083
Bankkostnader	−4 974	−4 904
Summa övriga externa kostnader	**−412 005**	**−428 301**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	−8 008	−46 773
Styrelsearvoden	−63 684	−63 484
Sammanträdesarvoden	−50 611	−50 544
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−15 893	−15 254
Övriga kostnadsersättningar	−2 233	0
Pensionskostnader	0	−1 996
Sociala kostnader	−36 065	−34 348
Summa personalkostnader	**−176 494**	**−212 399**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−468 488	−468 488
Avskrivning Markanläggningar	−36 473	−36 473
Avskrivning Maskiner och inventarier	−19 914	−19 914
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−524 874**	**−524 874**

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	300
Ränteintäkter från likviditetsplacering	82 766	115 593
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	83
Övriga ränteintäkter	817	1 257
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**83 628**	**117 233**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 142 209	25 142 209
Mark	137 991	137 991
Standardförbättringar	4 763 000	4 763 000
Markanläggning	729 450	729 450
	30 772 650	**30 772 650**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**30 772 650**	**30 772 650**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−13 900 101	−13 431 613
Standardförbättringar	−4 763 000	−4 763 000
Markanläggningar	−401 189	−364 716
	−19 064 290	**−18 559 329**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−468 488	−468 488
Årets avskrivning markanläggningar	−36 473	−36 473
	−504 961	**−504 961**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−19 569 251**	**−19 064 290**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**11 203 400**	**11 708 360**
Varav		
Byggnader	10 773 620	11 242 107
Mark	137 991	137 991
Markanläggningar	291 789	328 262

Document ID 092221155575615783 45 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner	234 370	234 370
Inventarier och verktyg	246 535	246 535
	480 905	**480 905**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**480 905**	**480 905**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	−234 370	−234 370
Inventarier och verktyg	−68 973	−49 059
	−303 343	**−283 429**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−19 914	−19 914
	−19 914	**−19 914**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-323 257**	**-303 343**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**157 649**	**177 562**
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	157 649	177 562

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	31 648	60 512
Förutbetalda försäkringspremier	46 554	41 756
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 590	69 747
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 368	57 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 075	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**248 236**	**229 267**

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	0	2 449
Bankmedel	3 223 754	3 512 124
Transaktionskonto	978 734	862 889
Summa kassa och bank	**4 202 488**	**4 377 462**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 368 631	4 680 859
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−312 228	−312 228
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−4 056 403	0
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**4 368 631**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,79%	2025-12-01	3 553 104	183 344	3 369 760
STADSHYPOTEK	3,87%	2026-03-01	1 127 755	128 884	998 871
Summa			**4 680 859**	**312 228**	**4 368 631**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 312 228 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 3 186 416 och Handelsbanken lån om 869 987 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föregående år förekom inga lån per bokslutsdagen som hade villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår.

Not 14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	17 884	17 884
Summa övriga skulder	**17 884**	**17 884**

Document ID 092221155575615783 45 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	16 086	17 395
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 203	50 894
Upplupna elkostnader	14 013	12 148
Upplupna värmekostnader	49 085	47 783
Upplupna kostnader för renhållning	6 120	5 700
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 500
Upplupna styrelsearvoden	21 336	21 336
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 219	−1 669
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 744	393 782
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**550 806**	**572 870**

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	12 367 000	12 367 000

Not 17 Eventualförpliktelser

	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-05

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Ulf Koistinen

Hans Andersson

Erik Ejlertsson

Vendela Nordlöf

Emanuel Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Eva Svensson
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557561578345 Signerat UK, HA, EE, VN, EA, ES, AS

Verifikat

Document ID 09222115557561578345

Dokument

ÅRV 250630
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-05 13:13:06 CET (+0100) av Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2025-11-07 09:05:25 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Riksbyggen
philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Ulf Koistinen (UK)
ulf_koistinen@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Arne Koistinen"
Signerade 2025-11-05 14:28:20 CET (+0100)

Hans Andersson (HA)
hans.andersson@sef.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS ARVID ANDERSSON"
Signerade 2025-11-06 13:45:09 CET (+0100)

Erik Ejlertsson (EE)
erikejlertsson@icloud.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jarl Erik Mauritz Ejlertsson"
Signerade 2025-11-05 14:36:26 CET (+0100)

Vendela Nordlöf (VN)
vendela_nordlof@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VENDELA NORDLÖF"
Signerade 2025-11-06 21:10:10 CET (+0100)

Verifikat

Document ID 09222115557561578345

Emanuel Axelsson (EA) emanuel.axelsson00@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emanuel Ivar Axelsson" Signerade 2025-11-05 16:11:53 CET (+0100)	Eva Svensson (ES) evab.svensson@outlook.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA SVENSSON" Signerade 2025-11-06 21:24:35 CET (+0100)
Amelia Svensson (AS) amelia.svensson@azets.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMELIA SVENSSON" Signerade 2025-11-07 09:05:25 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1-5, org.nr 725000-3576.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1-5 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Document ID 09222115557561678119 Signerat ES, AS

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1-5 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Eva Svensson
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557561678119 Signerat ES, AS

Verifikat

Document ID 09222115557561678119

Dokument

RB Brf Kastanjen 1-5
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-06 13:50:42 CET (+0100) av Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2025-11-07 09:04:10 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Riksbyggen
philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Eva Svensson (ES)
evab.svensson@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA SVENSSON"
Signerade 2025-11-06 13:54:13 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)
amelia.svensson@azets.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMELIA SVENSSON"
Signerade 2025-11-07 09:04:10 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY