



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Kastanjen nr 4-5

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kastanjen 4	1942	Södertälje
Kastanjen 5	1942	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1942.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 1 770 kvm och 4 lokaler om 282 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 053 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Thunstam	Ordförande
Lisbeth Margareta Hedin	Ledamot - Valdes på extrastämma 2025-09-18
Traiko Ofilov	Styrelseledamot
Ashley Jeff Dcosta	Suppleant - Valdes på extrastämma 2025-09-18
Rudolf Endrödi	Suppleant - Valdes på extrastämma 2025-09-18
Sofia Thunstam	Suppleant
Helene Svedberg Blyberg	Ledamot - Har avgått under räkenskapsåret, 2025-08-13

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Peter Toresson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-11 Beslut om ändrade stadgar

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-18 Beslut om nya styrelsemedlemmar

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2013-2014** ● Byte av Termostater - Byte av alla termostater i föreningen  
Stambyte - Byte av VVS Stammar  
El- Stambyte - Byte av El stammar  
Trapphusmålning - Målning av trapphus
- 2014** ● Fasadrenovering - Lagning av fasad samt målning utvändigt  
Montering av takstege - Montering av taknock stege för underhållning av fläktar  
Byte av Balkonger - Borttagning av gamla balkonger och montering av nya  
Ny tvättmaskin samt torktummlare - Ny Tvättmasin och torktummlare  
Byte av motor på ventilationsfläktar - Byte av ventilationmotor
- 2015** ● Utbyte av sopkärl - Byte mot nytt sopkärl med lås
- 2016** ● Radonmätning - Mätning av Radonhalter
- 2017** ● Byte av gammal tvättmaskin - Byte av gammal tvättmaskin  
Rengöring av ventilationskanaler - rengöring av ventilationskanaler (Ofullständig)
- 2018** ● Renovering av Pannrummet - Spackla och måla
- 2020** ● Nya Ytterportar - Nya portar på framsidan samt baksidan
- 2021** ● Renovering av Tvättrum - Renovering av Tvättrumsgolv  
Gruppanslutning bredband/tv - Gruppanslutning till Telenor. Ingår i Avgiften för medlemmar.  
Avslutat avtal med Comhem  
Byte av undercentral - Byte till en modern undercentral för värme  
Värmeslingor i stuprör och hängrännor - Värmeslingor för att undvika istappar på baksidan
- 2022** ● Nya parkeringar för boende - Översyn av parkerings ytan på baksidan

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 944 904	1 809 160	1 628 853	1 549 743
Resultat efter fin. poster	-146 062	-254 164	-333 918	-444 953
Soliditet (%)	18	18	20	21
Yttre fond	214 488	134 286	60 486	60 486
Taxeringsvärde	26 734 000	25 743 000	25 743 000	25 743 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 011	941	868	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	91,9	93,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 393	6 496	6 598	6 701
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 512	5 600	5 689	5 777
Sparande / kvm totalyta, kr	102	50	7	-41
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	28	32	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	200	195	186	177
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	94	86	72	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	325	309	186	278
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,89	2,69	-
Räntekänslighet (%)	6,32	6,90	7,60	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	85 000	-	-	85 000
Fond, yttre underhåll	134 286	-	80 202	214 488
Uppskrivningsfond	5 255 000	-	-	5 255 000
Reservfond	9 969	-	-	9 969
Balanserat resultat	-2 575 464	-254 164	-80 202	-2 909 830
Årets resultat	-254 164	254 164	-146 062	-146 062
<b>Eget kapital</b>	<b>2 654 627</b>	<b>0</b>	<b>-146 062</b>	<b>2 508 564</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 829 628
Årets resultat	-146 062
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 202
<b>Totalt</b>	<b>-3 055 892</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 055 892</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 944 905	1 809 160
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 338
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 944 905</b>	<b>1 811 498</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 176 675	-1 200 051
Övriga externa kostnader	8	-151 846	-118 050
Personalkostnader	9	-72 538	-56 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 884	-355 884
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 756 943</b>	<b>-1 730 494</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>187 962</b>	<b>81 004</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	327
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-334 031	-335 495
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-334 024</b>	<b>-335 168</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-146 062</b>	<b>-254 164</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-146 062</b>	<b>-254 164</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	13 980 692	14 336 576
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 980 692</b>	<b>14 336 576</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 980 692</b>	<b>14 336 576</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 192	11 654
Övriga fordringar	13	130 861	108 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 508	65 417
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>205 561</b>	<b>185 195</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		100	100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>205 661</b>	<b>185 295</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 186 354</b>	<b>14 521 871</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 000	85 000
Uppskrivningsfond		5 255 000	5 255 000
Fond för yttre underhåll		214 488	134 286
Reservfond		9 969	9 969
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 564 457</b>	<b>5 484 255</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 909 830	-2 575 464
Årets resultat		-146 062	-254 164
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 055 893</b>	<b>-2 829 628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 508 564</b>	<b>2 654 627</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 014 250	11 325 541
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 014 250</b>	<b>11 325 541</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 301 291	171 720
Leverantörsskulder		19 850	64 519
Skatteskulder		6 967	7 154
Övriga kortfristiga skulder		22 338	26 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	313 094	272 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 663 540</b>	<b>541 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 186 354</b>	<b>14 521 871</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>187 962</b>	<b>81 004</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	355 884	355 884
	<b>543 846</b>	<b>436 888</b>
Erhållen ränta	7	327
Erlagd ränta	-333 938	-334 829
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>209 915</b>	<b>102 386</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 723	9 491
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 828	55 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>209 810</b>	<b>166 890</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-181 720	-181 720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-181 720</b>	<b>-181 720</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>28 090</b>	<b>-14 830</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>102 368</b>	<b>117 198</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>130 457</b>	<b>102 368</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Kastanjen nr 4-5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

El	5,00 %
Fasader	2,50 %
Stomme och grund	2,16 %
Byggnad	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 789 560	1 665 648
Hysesintäkter lokaler	88 906	103 440
Hysesintäkter p-plats	28 800	19 200
Hysesintäkter förråd	750	0
Övriga hyresintäkter ej placerbara	0	1 000
Påminnelseavgift	600	720
Administrativ avgift	2 940	980
Andrahandsuthyrning	13 894	15 172
Vidarefakturerade kostnader	19 454	3 000
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>1 944 905</b>	<b>1 809 160</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	2 338
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 338</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	32 952	29 679
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	20 168
Städning enligt avtal	37 275	36 096
Bevakning	4 138	10 180
Myndighetstillsyn	2 960	5 752
Gårdkostnader	0	775
Gemensamma utrymmen	0	130
Snöröjning/sandning	6 969	7 875
Serviceavtal	20 133	58 057
Förbrukningsmaterial	7 714	3 577
<b>Summa</b>	<b>112 141</b>	<b>172 288</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 448	0
Tvättstuga	9 721	8 820
Trapphus/port/entr	0	16 363
Sophantering/återvinning	5 291	1 942
Dörrar och lås/porttele	6 622	24 789
Ventilation	18 258	0
Elinstallationer	28 207	11 380
Fönster	9 976	5 776
Mark/gård/utemiljö	0	21 521
<b>Summa</b>	<b>79 522</b>	<b>90 591</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 214	57 283
Uppvärmning	409 619	400 912
Vatten	192 428	176 944
Sophämtning/renhållning	75 928	70 033
<b>Summa</b>	<b>742 189</b>	<b>705 172</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 493	54 660
Skadedjursförsäkring	20 496	8 107
Kabel-TV	11 204	9 704
Bredband	83 329	82 899
Fastighetsskatt	78 300	76 630
<b>Summa</b>	<b>242 822</b>	<b>232 000</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	61	0
Tele- och datakommunikation	563	1 312
Inkassokostnader	2 001	4 861
Revisionsarvoden extern revisor	39 125	19 125
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	338	1 976
Föreningskostnader	2 779	488
Förvaltningsarvode enl avtal	83 944	79 996
Överlåtelsekostnad	10 186	2 006
Pantsättningskostnad	2 646	3 440
Administration	4 643	4 046
Bostadsrätterna Sverige	5 560	0
<b>Summa</b>	<b>151 846</b>	<b>118 050</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 200	14 000
Löner till kollektivanst	22 000	5 000
Lön - lokalvård	2 000	24 000
Arbetsgivaravgifter	17 338	13 509
<b>Summa</b>	<b>72 538</b>	<b>56 509</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	333 925	334 873
Dröjsmålsränta	56	622
Kostnadsränta skatter och avgifter	50	0
<b>Summa</b>	<b>334 031</b>	<b>335 495</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 562 424	19 562 424
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 562 424</b>	<b>19 562 424</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 225 848	-4 869 964
Årets avskrivning	-355 884	-355 884
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 581 732</b>	<b>-5 225 848</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>13 980 692</b>	<b>14 336 576</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 255 000</i>	<i>5 255 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 690 000	16 699 000
Taxeringsvärde mark	8 044 000	9 044 000
<b>Summa</b>	<b>26 734 000</b>	<b>25 743 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	165 494	165 494
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>165 494</b>	<b>165 494</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-165 494	-165 494
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-165 494</b>	<b>-165 494</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	504	5 856
Transaktionskonto	130 351	102 241
Borgo räntekonto	7	27
<b>Summa</b>	<b>130 861</b>	<b>108 124</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	24 246	23 746
Förutbet försäkr premier	15 380	18 733
Förutbet kabel-TV	2 828	2 801
Förutbet bredband	20 054	20 137
<b>Summa</b>	<b>62 508</b>	<b>65 417</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,88 %	322 180	330 888
Stadshypotek AB	2026-03-01	4,83 %	229 344	239 968
Stadshypotek AB	2026-01-30	4,33 %	196 350	211 170
Stadshypotek AB	2026-03-01	4,83 %	2 737 500	2 767 500
Stadshypotek AB	2026-03-01	1,88 %	2 707 500	2 737 500
Stadshypotek AB	2026-03-01	1,88 %	3 228 750	3 263 750
Stadshypotek AB	2026-09-01	3,04 %	291 023	305 515
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,82 %	235 184	246 896
Stadshypotek AB	2027-06-30	3,43 %	365 000	375 000
Stadshypotek AB	2027-07-30	3,10 %	656 250	663 250
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,77 %	346 460	355 824
<b>Summa</b>			<b>11 315 541</b>	<b>11 497 261</b>
Varav kortfristig del			10 301 291	171 720

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 456 941 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 022	399
Uppl kostnad Fastskött entrepr	3 013	2 967
Uppl kostn el	6 351	5 209
Uppl kostnad Värme	50 206	50 064
Uppl kostn försäkring	1 024	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	8 346	8 253
Uppl kostn vatten	30 567	31 376
Uppl kostnad arvoden	10 500	10 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 299	3 299
Förutbet hyror/avgifter	169 766	160 221
<b>Summa</b>	<b>313 094</b>	<b>272 288</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 153 000	13 153 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om hyreshöjningar från 2026-01-01 om 5 % för bostäder och 50 kr per månad för parkeringar.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Södertälje

---

Lisbeth Margareta Hedin  
Ledamot - Valdes på extrastämma 2025-09-18

---

Martin Thunstam  
Ordförande

---

Traiko Ofilov  
Styrelseledamot

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

---

Peter Toresson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.04.2026 10:50

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:44

**DOCUMENT ID:**

rkiujgKsWg

**ENVELOPE ID:**

B1I5uoetjZl-rkiujgKsWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kvarteret Kastanjen nr 4-5, 715600-0395 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

5564643ab0e069d546a2c3efbe2c4a3d24c19ea4b39ae87903cf5ef5861131a665f7de86a6f55938c55a6a41d4d9a78074f026d9a45c1ff380b9cabf502412a5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant




eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN THUNSTAM thunstam.martin@yahoo.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:56 31.03.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.73
2. Traiko Ofilov traiko.o@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:47 31.03.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.169.126
3. Lisbeth Margareta Hedin lisbeth_hedin@icloud.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:02 01.04.2026 00:40	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.66.244
4. Peter Ralf Mikael Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:50 02.04.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.53.52

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Kastanjen nr 4-5, org.nr 715600-0395.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvarteret Kastanjen nr 4-5 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kvarteret Kastanjen nr 4-5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Datum som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.04.2026 10:51

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:44

**DOCUMENT ID:**

BJouixFj-g

**ENVELOPE ID:**

SycOsetoWI-BJouixFj-g

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Kvarteret Kastanjen nr 4-5 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

11c391133801256f291f183e21e1fb84f80d4c22640f373

6c8a13320075b7a068bce1a46762744908c38afd59552

42cf008dc2ceec98aac1dc7ee3dee74a18a1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresson	Signed	02.04.2026 10:51	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	02.04.2026 10:51	Low	IP: 158.174.53.52

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed