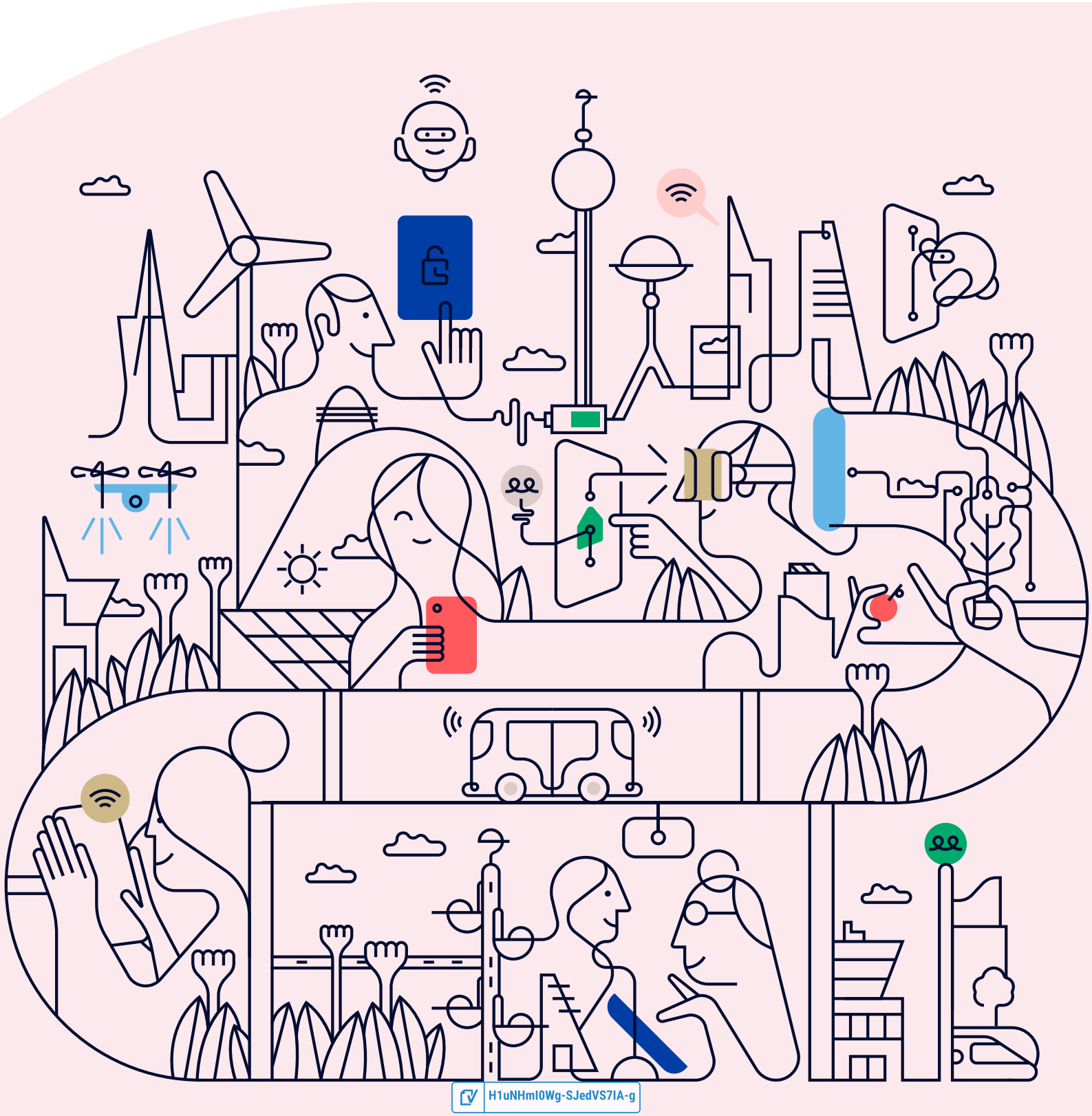
2025

Årsredovisning

Brf Kastanjen Karlberg



H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastanjen Karlberg

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... s. 8

Balansräkning ..... s. 9

Kassaflödesanalys ..... s. 11

Noter ..... s. 12

Underskrifter ..... s. 19

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

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.

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kadetten 28	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 3189 kvm och 3 lokaler om 1030 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 219 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nancy Rosenblad	Styrelseledamot
Beatrice Lagergren	Suppleant
Anne Weibull	Styrelseledamot
Eva Schelin	Styrelseledamot
Anna Wahlund	Ordförande

Valberedning

Stefan Gelin
Jessica Åström (sammankallande)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2008-2009	Renovering trapphus
2010	Tak och fasadrenovering Upprustning av innergård
2011	Ombyggnad av tvättstuga El i trapphus
2011-2012	Upprustning framsida gård
2012	Nytt porttelefonsystem
2013	Stamspolning En ny torktumlare i tvättstugan Slamsugning dagvattenbrunnar En ny tvättmaskin i tvättstugan
2014	Två nya tvättmaskiner i tvättstugan En ny torktumlare i tvättstugan Elcentral förskola Styrutrustning fjärrvärmecentral OVK Elcentral fastighet
2015	Ny garageport Rengöring frånluftskanaler ventilation Cirkulationspump Nya hissar
2016	Ny styrutrustning till ventilation
2017	Delvis utbyte av avloppsstammar källare, garage och soprum

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

2017
- OVK
- Tryckstegringspump

2018
- Renovering entré
- Fjärrvärmecentral
- Byte stamventiler, radiatorventiler, termostatvred och koppel

2018-2019
- Fönsterrenovering

2019
- Dörrar brandtrappa
- Entréport
- Delvis utbyte av avloppsstammar förskola
- Två nya ventilationsaggregat

2020
- Målning balkongräcken gården
- Renovering balkonger plan 7
- Renovering fasad
- Grovtvättmaskin
- Vattenavrinning tak

2021
- Brunn utanför garage
- Motor garageport
- Ny belysning gården, pollare
- Två nya ventilationsaggregat
- OVK-besiktning
- Två nya gårdsbrunnar

2022
- Stamspolning, besiktning inkl filmning
- Målning garage, cykelrum
- Installation laddboxar i garage
- Skyddsrum, besiktning och underhåll

2023
- Installation av nytt passersystem
- Monterat snörasskydd samt ny taksäkerhtesanordning på taket

2024
- Relining av avloppsstammar
- OVK

2025
- Byte ventiler och termostat element
- Radonmätning genomförd och godkänd
- Vajersystem och glidskydd tak

Planerade underhåll

2026
- Relining av avloppsstammar förskola

H1uNHml0Wg-SJedVS7IA-g

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har styrelsen fortsatt att fokusera på fastighetens långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Inflationen och stigande räntor har påverkat driftkostnaderna, men föreningen har lyckats behålla en stabil ekonomi genom effektiv förvaltning och försiktig budgetering.

Inga avgiftshöjningar har genomförts under året.

Planering inför övergång från K2 till K3 som regelverk vid bokföring och bokslut har skett under året.

Under året utfördes med hjälp av SBC en omprövning av redovisad mervärdesskatt för räkenskapsåren 2019 - 2025. Arvode för uppdraget uppgick till ett belopp motsvarande 20 % av den redovisade mervärdesskatt som eventuellt skulle betalas tillbaka till föreningen efter Skatteverkets prövning (på den del som skulle överstiga redan fastställd och utbetald moms för respektive år).

Förändringar i avtal

Nytt avtal med förskolan från oktober med 5 års avtalstid. Hyran för lokalen är höjd samt att vi har säkerställt att vi har kostnadstäckning för de fasta kostnaderna såsom värme, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Avtal tecknat för årlig service av tak och stuprännor.

Nytt avtal för fiber tecknat med Bahnhof.

Övriga uppgifter

Arbete med iordningställande av skyddsrum till godkänd nivå utifrån gällande föreskrifter.

Beslutat om försäljning av en av hyresrätterna.

Planering för relining av förskolelokalerna.

Uppdatering av underhållsplanen med fokus på detaljplanering för de närmaste 5 åren.

Vi tackar alla medlemmar för deras engagemang och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 919 670	4 775 002	4 627 765	4 329 822
Resultat efter fin. poster	703 953	-2 741 195	-410 620	197 117
Soliditet (%)	75	74	76	76
Yttre fond	382 500	1 387 044	1 667 949	885 949
Taxeringsvärde	173 400 000	174 200 000	174 200 000	174 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	535	531	531	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	27,6	34,3	33,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 960	8 121	7 637	7 758
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 835	5 954	5 598	6 104
Sparande / kvm totalyta, kr	588	192	357	445
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	43	30	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	117	92	90
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	48	33	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	178	208	155	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	3,14	1,44	0,93
Räntekänslighet (%)	14,88	15,30	14,38	-

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.

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	80 665 208	-	-	80 665 208
Upplåtelseavgifter	19 384 636	-	-	19 384 636
Fond, yttre underhåll	1 387 044	-1 384 044	382 500	382 500
Balanserat resultat	-22 736 109	-1 357 151	-382 500	-24 472 759
Årets resultat	-2 741 195	2 741 195	703 953	703 953
Eget kapital	**75 959 584**	**0**	**703 953**	**76 663 538**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 090 260
Årets resultat	703 953
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-382 500
Totalt	**-23 768 806**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	382 500
Balanseras i ny räkning	**-23 386 307**

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

H1uNHml0Wg-SJedVS7IA-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 919 670	4 775 002
Övriga rörelseintäkter	3	1 076 082	17 642
Summa rörelseintäkter		**5 995 752**	**4 792 644**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 176 768	-5 132 438
Övriga externa kostnader	9	-292 057	-388 767
Personalkostnader	10	-150 983	-156 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 115 580	-1 115 580
Summa rörelsekostnader		**-4 735 388**	**-6 792 910**
RÖRELSERESULTAT		**1 260 364**	**-2 000 266**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 778	23 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-567 188	-764 587
Summa finansiella poster		**-556 410**	**-740 929**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**703 953**	**-2 741 195**
ÅRETS RESULTAT		**703 953**	**-2 741 195**

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	97 307 481	98 411 133
Maskiner och inventarier	13	84 463	96 391
Summa materiella anläggningstillgångar		**97 391 944**	**98 507 524**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**97 391 944**	**98 507 524**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2 542	794 160
Övriga fordringar	14	4 314 288	2 509 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	329 846	48 434
Summa kortfristiga fordringar		**4 641 592**	**3 352 283**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		**400 000**	**400 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		281 279	281 579
Summa kassa och bank		**281 279**	**281 579**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 322 871**	**4 033 862**
SUMMA TILLGÅNGAR		**102 714 815**	**102 541 385**

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 049 844	100 049 844
Fond för yttre underhåll		382 500	1 387 044
Summa bundet eget kapital		**100 432 344**	**101 436 888**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 472 760	-22 736 109
Årets resultat		703 953	-2 741 195
Summa fritt eget kapital		**-23 768 806**	**-25 477 304**
SUMMA EGET KAPITAL		**76 663 538**	**75 959 584**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	8 802 392
Övriga långfristiga skulder		1 380	1 380
Summa långfristiga skulder		**1 380**	**8 803 772**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 619 796	16 317 404
Leverantörsskulder		115 730	187 469
Skatteskulder		4 412	8 216
Övriga kortfristiga skulder		-15 203	111 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 325 162	1 153 416
Summa kortfristiga skulder		**26 049 897**	**17 778 029**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**102 714 815**	**102 541 385**

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 260 364**	**-2 000 266**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 115 580	1 115 580
	2 375 944	**-884 686**
Erhållen ränta	10 778	23 658
Erlagd ränta	-515 762	-763 322
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 870 959**	**-1 624 350**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 852	-885 392
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 950	22 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 685 157**	**-2 486 963**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Depositioner	0	650
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-500 000**	**1 500 650**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 185 157**	**-986 313**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 517 461**	**3 503 774**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 702 618**	**2 517 461**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastanjen Karlberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	0,87 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

H1uNHml0Wg-SJedVS7IA-g

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 642 116	1 642 116
Hyresintäkter bostäder	123 247	128 208
Hyresintäkter lokaler, moms	2 349 380	2 204 352
Hyresintäkter garage	461 200	468 500
Hyresintäkter garage, moms	15 556	0
Hyresintäkter förråd	45 650	29 150
Hyresintäkter förråd, moms	0	12 280
Deb. fastighetsskatt, moms	156 800	157 620
Bredband	13 500	0
Fast tillägg elbilsladdning	22 800	19 200
Elintäkter laddstolpe	0	11 490
Elintäkter laddstolpe moms	19 702	23 771
Uppvärmning, moms	55 200	73 600
Hyresintäkter, övrigt	496	0
Dröjsmålsränta	4 030	0
Pantsättningsavgift	7 350	2 817
Överlåtelseavgift	1 470	1 313
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	1 176	539
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Summa	**4 919 670**	**4 775 002**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 065 400	7 205
Återbäring försäkringsbolag	10 682	10 437
Summa	**1 076 082**	**17 642**

Under året utfördes med hjälp av SBC en omprövning av redovisad mervärdesskatt för räkenskapsåren 2019 - 2025. Arvode för uppdraget uppgick till ett belopp motsvarande 20 % av den redovisade mervärdesskatt som eventuellt skulle betalas tillbaka till föreningen efter Skatteverkets prövning (på den del som skulle överstiga redan fastställd och utbetald moms för respektive år).

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	62 291	162 428
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 396	0
Städning enligt avtal	129 921	182 419
Besiktningar	0	3 973
Hissbesiktning	7 367	5 115
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 869	23 021
Brandskydd	5 207	8 018
Myndighetstillsyn	0	2 115
Gårdkostnader	16 101	16 971
Gemensamma utrymmen	639	1 818
Garage/parkering	1 955	4 197
Snöröjning/sandning	2 066	0
Serviceavtal	27 566	9 516
Serviceavtal, hissar	6 242	0
Mattvätt/Hyrmattor	15 377	19 610
Förbrukningsmaterial	5 518	1 379
Summa	**299 517**	**440 580**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 547	0
Tvättstuga	15 415	5 018
Trapphus/port/entr	17 540	0
Dörrar och lås/porttele	5 625	12 485
VVS	102 523	0
Ventilation	68 637	10 538
Elinstallationer	33 556	38 179
Hissar	8 027	5 051
Tak	2 096	12 521
Fasader	6 359	0
Mark/gård/utemiljö	9 601	0
Garage/parkering	0	2 292
Summa	**275 925**	**86 085**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	377 410	15 169
Gemensamma utrymmen	45 383	0
VVS	0	2 374 394
Värmeanläggning	240 011	48 155
Summa	**662 804**	**2 437 718**

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	155 069	180 110
Uppvärmning	412 495	494 932
Vatten	183 988	203 417
Sophämtning/renhållning	80 517	101 308
Grovsopor	10 934	0
Summa	**843 003**	**979 767**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 200	69 616
Tomträttsavgäld	716 258	823 717
Kabel-TV	10 927	8 632
Bredband	17 795	7 275
Fastighetsskatt	284 340	279 050
Summa	**1 095 519**	**1 188 289**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 994	2 358
Juridiska åtgärder	77 639	62 876
Inkassokostnader	107	3 695
Revisionsarvoden extern revisor	21 791	47 876
Fritids och trivselkostnader	3 384	2 689
Föreningskostnader	4 612	39 888
Förvaltningsarvode enl avtal	89 043	92 902
Överlåtelsekostnad	1 840	0
Pantsättningskostnad	9 823	3 345
Administration	3 167	3 518
Konsultkostnader	78 855	129 622
Bostadsrätterna Sverige	-198	0
Summa	**292 057**	**388 767**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	117 600
Arbetsgivaravgifter	33 383	38 524
Summa	**150 983**	**156 124**

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	567 188	764 587
Summa	**567 188**	**764 587**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 185 042	114 185 042
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**114 185 042**	**114 185 042**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 773 909	-14 670 257
Årets avskrivning	-1 103 652	-1 103 652
Utgående ackumulerad avskrivning	**-16 877 561**	**-15 773 909**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**97 307 481**	**98 411 133**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 200 000	60 400 000
Taxeringsvärde mark	104 200 000	113 800 000
Summa	**173 400 000**	**174 200 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 347	174 347
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**174 347**	**174 347**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-77 956	-66 028
Årets avskrivning	-11 928	-11 928
Utgående ackumulerad avskrivning	**-89 884**	**-77 956**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**84 463**	**96 391**

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	865 337	246 195
Övriga kortfristiga fordringar	27 612	27 612
Transaktionskonto	2 362 947	1 165 581
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**4 314 288**	**2 509 689**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 920	7 415
Förutbet försäkr premier	67 909	34 808
Förutbet kabel-TV	2 704	2 887
Förutbet tomträttsavgäld	244 125	0
Förutbet bredband	8 045	2 394
Upplupna intäkter	2 143	930
Summa	**329 846**	**48 434**

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	400 000	400 000
Summa	**400 000**	**400 000**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-Ã¤ndringsdag	RÃ¤ntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,65 %	10 802 392	10 802 392
Handelsbanken	2026-01-02	2,65 %	3 015 012	3 515 012
Handelsbanken	2026-09-30	0,94 %	8 802 392	8 802 392
Stadshypotek	2026-01-22	2,80 %	2 000 000	2 000 000
Summa			**24 619 796**	**25 119 796**
Varav kortfristig del			24 619 796	16 317 404

Om fem år berÃ¤knas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 119 796 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.

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 076	3 098
Uppl kostnad Städning entrepr	14 254	0
Uppl kostn el	15 747	14 907
Uppl kostnad Värme	55 416	58 844
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	100 880	49 454
Uppl kostn vatten	33 076	29 766
Uppl kostnad Sophämtning	14 435	12 751
Uppl kostnad arvoden	117 600	117 600
Uppl lagstadgade soc avg	33 383	33 383
Förutbet hyror/avgifter	902 295	808 613
Summa	**1 325 162**	**1 153 416**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 100 000	44 100 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen, utöver sedvanligt löpande underhåll dessutom genomfört en försäljning av en hyreslägenhet.

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

Anna Wahlund
Ordförande

Anne Weibull
Styrelseledamot

Eva Schelin
Styrelseledamot

Nancy Rosenblad
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 07:51

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 15:54

DOCUMENT ID:
SJedVS7IA-g

ENVELOPE ID:
H1uNHmI0Wg-SJedVS7IA-g

DOCUMENT NAME:
Brf Kastanjen Karlberg, 769615-8885 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
b70aae689c06ff698d564bd1d8a92686e555446f83fd4ffc646d6d144d2704a14a40ce39c1038ee86e7905f1f1d70a126731b167eff26a8c8047ecf0636c5faf

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. NANCY ALEXANDRA CAR OLINE ROSENBLAD	**Signed**	**04.05.2026 15:57**	**eID**	**Swedish BankID**
nancy.rosenblad@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 15:55	Low	IP: 90.130.54.254
2. ANNE WEIBULL	**Signed**	**04.05.2026 16:15**	**eID**	**Swedish BankID**
anneelleby@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 16:15	Low	IP: 155.4.222.191
3. EVA SCHELIN	**Signed**	**04.05.2026 19:38**	**eID**	**Swedish BankID**
eva.e.schelin@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 15:56	Low	IP: 45.95.34.18
4. ANNA WAHLUND	**Signed**	**04.05.2026 20:13**	**eID**	**Swedish BankID**
akc.wahlund@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 19:53	Low	IP: 158.174.186.192
5. KARL NIKLAS NYBERG	**Signed**	**05.05.2026 07:51**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	05.05.2026 07:48	Low	IP: 62.108.192.105

* 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 Kastanjen Karlberg, org.nr 769615-8885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Karlberg för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 31 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.

rkuESXLC-I-Hkx_NrX8CZe

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kastanjen Karlberg för år 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Sundsvall den dag som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

rkuESXLC-I-Hkx_NrX8CZe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 07:52

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 15:54

DOCUMENT ID:
Hkx_NrX8CZe

ENVELOPE ID:
rkuESXLC-l-Hkx_NrX8CZe

DOCUMENT NAME:
BRF Kastanjen Karlberg RB 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
58627c9f8ad03d65d762e17ced6a1f0e213ff1dee0c3dd828f4440509e2bc95c8608fdcc856594cbf2fdbb8476990f995face60363d7fc848d77557fa4f4fd4e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	05.05.2026 07:52	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	05.05.2026 07:49	Low	IP: 62.108.192.105

* 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