

Årsredovisning 2025

Brf Kastanjelunden

769634-5938



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastanjelunden

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-25 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
Nätet 1	2021	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 296 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 296 kvm.

Styrelsens sammansättning

Douglas Eriksson	Ordförande
Monica Lundberg	Suppleant
Adam Larsson	Styrelseledamot
Patrik Sandqvist	Styrelseledamot

Revisorer

Helin Karam Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Planerade underhåll

2032 ● Målning av fastigheten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
EL	SEVAB / Vattenfall
Revision	BoRevision
Vatten & Avlopp	SEVAB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	882 180	887 277	873 479	394 317
Resultat efter fin. poster	-344 892	-335 797	-388 129	-350 936
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	492 782	272 311	51 840	-
Taxeringsvärde	13 968 000	13 968 000	13 500 000	11 880 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	666	668	658	555
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	97,6	97,6	99,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 484	10 592	10 646	10 700
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 484	10 592	10 646	10 646
Sparande / kvm totalyta, kr	230	237	197	18,6
Elkostnad / kvm totalyta, kr	5	5	9	1,4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	57	46	3,5
Energikostnad / kvm totalyta, kr	81	62	55	4,9
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	3,85	3,88	3,88
Räntekänslighet (%)	15,74	15,85	16,19	36,13

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

Föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust pga avskrivningar på fastigheten. Styrelsen gör dock bedömningen att genom föreningens starka likvida position i kombination med positivt kassaflöde i föreningen så har föreningen de ekonomiska förutsättningar för att bekosta framtida utgifter och underhåll.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 800 000	-	-	34 800 000
Upplåtelseavgifter	5 900 000	-	-	5 900 000
Fond, yttre underhåll	272 311	-	220 471	492 782
Balanserat resultat	-1 011 376	-335 797	-220 471	-1 567 644
Årets resultat	-335 797	335 797	-344 892	-344 892
Eget kapital	39 625 138	0	-344 892	39 280 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 567 644
Årets resultat	-344 892
Totalt	-1 912 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	220 471
Balanseras i ny räkning	-2 133 007
	-1 912 536

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	882 180	887 277
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-0
Summa rörelseintäkter		882 178	887 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-131 309	-108 812
Övriga externa kostnader	8	-58 781	-53 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-643 032	-643 032
Summa rörelsekostnader		-833 122	-804 847
RÖRELSERESULTAT		49 056	82 430
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		90 362	111 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-484 310	-529 717
Summa finansiella poster		-393 948	-418 227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-344 892	-335 797
ÅRETS RESULTAT		-344 892	-335 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	52 230 802	52 873 834
Summa materiella anläggningstillgångar		52 230 802	52 873 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 230 802	52 873 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	724 601	774 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	18 589	16 207
Summa kortfristiga fordringar		743 190	791 198
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		743 190	791 198
SUMMA TILLGÅNGAR		52 973 992	53 665 032

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 700 000	40 700 000
Fond för yttre underhåll		492 782	272 311
Summa bundet eget kapital		41 192 782	40 972 311
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 567 644	-1 011 376
Årets resultat		-344 892	-335 797
Summa ansamlad förlust		-1 912 536	-1 347 173
SUMMA EGET KAPITAL		39 280 246	39 625 138
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 740 000	6 830 000
Summa långfristiga skulder		6 740 000	6 830 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 847 500	6 897 500
Leverantörsskulder		7 800	121 989
Övriga kortfristiga skulder		900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	97 546	190 405
Summa kortfristiga skulder		6 953 746	7 209 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 973 992	53 665 032

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	49 056	82 430
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	643 032	643 032
	692 088	725 462
Erhållen ränta	90 362	111 490
Erlagd ränta	-494 397	-522 604
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 053	314 348
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 387	154 656
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-196 061	-105 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 605	363 860
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	6 775 000	0
Amortering av lån	-6 915 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 000	-70 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-50 395	293 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	774 556	480 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	724 161	774 556

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastanjelunden 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,83 %
Byggnad	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Balkonger	4,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	863 280	866 277
Hysesintäkter, p-platser	18 900	21 000
Summa	882 180	887 277

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	-2	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	2 985	2 985
Trädgårdsarbete	0	477
Summa	2 985	3 462

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Värme	0	2 541
Summa	0	2 541

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	6 136	6 627
Vatten	98 593	73 321
Summa	104 729	79 948

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 595	22 861
Summa	23 595	22 861

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	30	0
Förbrukningsmaterial	827	1 754
Övriga förvaltningskostnader	5 444	3 747
Revisionsarvoden	18 000	16 250
Ekonomisk förvaltning	34 480	31 252
Summa	58 781	53 003

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	484 214	529 717
Övriga räntekostnader	96	0
Summa	484 310	529 717

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 535 000	54 535 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 535 000	54 535 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 661 166	-1 018 134
Årets avskrivning	-643 032	-643 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 304 198	-1 661 166
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 230 802	52 873 834
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 278 000</i>	<i>10 278 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 604 000	11 604 000
Taxeringsvärde mark	2 364 000	2 364 000
Summa	13 968 000	13 968 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	440	435
Nabo Klientmedelskonto	170 196	198 826
Borgo	553 965	575 730
Summa	724 601	774 991

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 000	0
El	116	0
Försäkringspremier	8 007	7 587
Förvaltning	9 466	8 620
Summa	18 589	16 207

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-11-09	3,24 %	6 830 000	6 900 000
Danske Bank	2025-10-31	4,02 %		6 827 500
SBAB	2027-11-12	2,96 %	6 757 500	
Summa			13 587 500	13 727 500
Varav kortfristig del			6 847 500	6 897 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 150 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	85 167
El	490	619
Vatten	7 566	5 842
Utgiftsräntor	0	10 087
Förutbetalda avgifter/hyror	72 990	73 690
Beräknat revisionsarvode	16 500	15 000
Summa	97 546	190 405

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 850 000	16 850 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Strängnäs kommun

Douglas Eriksson
Ordförande

Adam Larsson
Styrelseledamot

Patrik Sandqvist
Styrelseledamot

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

Helin Karam
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 15:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 11:36

DOCUMENT ID:

ryWGjTLukze

ENVELOPE ID:

HklWstL_1fx-ryWGjTLukze

DOCUMENT NAME:

Brf Kastanjelunden, 769634-5938 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

15 pages

SHA-512:

8b92028b78fe6cfe61da22ef26b0d5dd42a3a3820312aa6bd6bc8715a0fa2b6ca58bdcd4c500bfec542a60cf83a4dc5bd2f666c729911d0df1155975ef4166

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. Adam Bengt Yngve Larsson alan8y@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:21 18.05.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.213.195
2. Douglas Michael Eriksson douglas.aik@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 09:42 20.05.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.213
3. Patrik Andreas Sandqvist patriksandkvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 12:55 25.05.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.24.143
4. HELIN KARAM helin.karam@borevision.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 15:36 25.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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