



Årsredovisning 2025

Brf Kastanjen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kastanjen med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
U-a Kastanjen 2	1954-07-01	1954
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	53
11	garageplatser	170
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 970
Totalt 49 objekt		2 193

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Lindqvist	Ordförande
Peder Elisson	Ledamot
Elisabeth Håkansson	Ledamot
Anna Djärv	Ledamot
Pontus Jönsson	Ledamot
Roger Nilsson	Suppleant
Matilda Arup	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Lindqvist, Anna Djärv, Elisabeth Håkansson, Roger Nilsson och Matilda Arup.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Bo Hägg vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Under året har följande genomförts:

OVK-besiktning har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995/1998	Takbyte
2003	Stambyte och badrumsrenovering
2003	Ny elinstallation i samtliga lägenheter
2006	Fönster
2008	Balkonger
2013	Energiförbättringar
2013	Entrépartier
2013	Garageportar
2013	Dörr och låssystem
2021	Bytt en tvättmaskin samt torktumlare
2022	Byggt om och renoverat källarutrymme till samlingslokal med pentry samt kontor
2023	Renoverat utrymme för återvinning och installerat kärlskåp. Renoverat avloppsrör under bottenplattan genom s.k. relining. Installerat laddstolpar för bil med sex uttag.
2024	Bytt takbeläggning på södertak samt installerat solpaneler. Elsystemet har byggts om till gemensam el och i samband med det har samtliga lägenheters elmätare bytts ut.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av tvättmaskin görs vid behov.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	344	322	399	306	330
Skuldsättning, kr/kvm	2 342	2 517	2 303	2 634	2 842
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 607	2 805	2 363	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	188	172	160	158	167
Årsavgifter, kr/kvm	746	706	668	596	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	79	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	804	798	865	746	744
Nettoomsättning, tkr	1 742	1 533	1 743	1 506	1 502
Resultat efter finansiella poster, tkr	399	-402	290	247	216
Soliditet, %	47	44	50	45	42

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	61 445	0	0	61 445
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	1 299 000	0	0	1 299 000
Underhållsfond, kr	1 733 750	0	211 700	1 945 450
S:a bundet eget kapital, kr	3 094 195	0	211 700	3 305 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 827 204	-401 623	-211 700	1 213 881
Årets resultat, kr	-401 623	401 623	398 562	398 562
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 425 581	0	186 862	1 612 443
S:a eget kapital, kr	4 519 776	0	398 562	4 918 338

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 700 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 425 581
Årets resultat, kr	398 562
Reservation till underhållsfond, kr	-211 700
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	1 612 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 612 443

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 741 818	1 532 969
Övriga rörelseintäkter		20 492	220 129
Summa Rörelseintäkter		1 762 310	1 753 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-785 337	-1 459 422
Övriga externa kostnader	Not 4	-8 368	-5 283
Personalkostnader	Not 5	-94 729	-178 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-356 474	-383 158
Summa Rörelsekostnader		-1 244 908	-2 026 650
Rörelseresultat		517 402	-273 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 982	821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 822	-128 891
Summa Finansiella poster		-118 840	-128 070
Resultat efter finansiella poster		398 562	-401 623
Resultat före skatt		398 562	-401 623
Årets resultat		398 562	-401 623

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 408 275	9 764 749
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 408 275	9 764 749
Summa Anläggningstillgångar		9 408 275	9 764 749

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 449
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	420 425	519 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 778	69 401
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		493 202	590 672
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	6
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	6
Summa Omsättningstillgångar		993 202	590 678
Summa Tillgångar		10 401 478	10 355 427

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	61 445	61 445
Uppskrivningsfond	1 249 000	1 249 000
Reservfond	50 000	50 000
Fond för yttre underhåll	1 945 450	1 733 750
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 305 895	3 094 195
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 213 881	1 827 204
Årets resultat	398 562	-401 623
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 612 443	1 425 581
Summa Eget kapital	4 918 338	4 519 776

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 907 4503 650 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 907 4503 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 228 1201 876 390
Leverantörsskulder		140 54736 079
Skatteskulder		-14 2311 697
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	38 06575 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	183 189196 434
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 575 6902 185 651
Summa Skulder		5 483 1405 835 651
Summa Eget kapital och skulder		10 401 47810 355 427

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	517 402	-273 552
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	356 474	383 158
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	356 474	383 158
Erhållen ränta	1 982	821
Erlagd ränta	-121 606	-132 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	754 252	-22 404
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 402	-168 777
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 093	282
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	55 495	-168 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	809 747	-190 898
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-635 179
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-635 179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-390 820	870 490
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-390 820	870 490
Årets kassaflöde	418 927	44 413
Likvida medel vid årets början	386 776	342 363
Likvida medel vid årets slut	805 703	386 776

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

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 0-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19 tkr
Förändring jämfört med föregående år	19 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 288 764	1 257 468
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	81 338	33 897
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	99 540	98 490
	Hyror lokaler	47 759	46 614
	Hyror garage och parkeringsplatser	100 296	94 353
	Hyror förbrukningsbaserad	13 628	4 097
	Övriga primära intäkter	112 389	-96
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 743 714	1 534 823
	Hyresbortfall	-1 896	-1 854
	<i>Summa</i>	-1 896	-1 854
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 741 818	1 532 969
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-89 340	-93 278
	Reparationer	-42 145	-28 836
	Planerat underhåll	0	-726 540
	El	-70 980	-54 303
	Uppvärmning	-248 005	-237 298
	Vatten	-93 565	-87 041
	Sophämtning	-29 351	-24 685
	Fastighetsförsäkring	-43 395	-41 132
	Kabel-TV och bredband	-105 186	-103 817
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-63 369	-62 492
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-785 337	-1 459 422
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 968	-516
	Administrationskostnader	0	-645
	Konsultkostnader	-1 250	0
	Föreningsverksamhet	0	-1 375
	Övriga förvaltningskostnader	-1 150	-2 747
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-8 368	-5 283

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 400	-46 800
	Revisionsarvode	-2 400	-2 340
	Övriga arvoden	-29 820	-96 455
	Sociala avgifter	-15 109	-33 192
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 729	-178 787
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-348 380	-375 064
	Avskrivning på markanläggning	-8 094	-8 094
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-356 474	-383 158

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 315 984	16 680 805
	Ingående anskaffningsvärde mark	356 280	356 280
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	80 937	80 937
	Årets investeringar	0	635 179
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 753 201	17 753 201
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 988 452	-7 605 294
	Årets avskrivningar	-356 474	-383 158
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 344 926	-7 988 452
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 408 275	9 764 749
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 000 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	278 000	497 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 922 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	153 000	118 000
	<i>Summa</i>	20 353 000	21 215 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 223 000	11 223 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 223 000	11 223 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	73 377	73 377
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 377	73 377
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-73 377	-73 377
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-73 377	-73 377
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	305 703	386 770
Övriga fordringar	114 722	133 052
Summa Övriga fordringar	420 425	519 822

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	500 000	0

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,42%	2026-03-28	228 100	27 800
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2026-05-25	1 760 000	60 000
Stadshypotek AB	0,96%	2026-09-30	1 095 000	60 000
Stadshypotek AB	2,79%	2027-06-01	819 260	28 760
Stadshypotek AB	2,69%	2027-06-01	463 210	16 260
Stadshypotek AB	3,81%	2028-04-30	770 000	100 000
			5 135 570	292 820

Långfristig del	1 907 450
Nästa års amortering av långfristig skuld	145 020
Lån som ska konverteras inom ett år	3 083 100
Kortfristig del	3 228 120
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	292 820
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 171 280
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,09%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	543	0
Källskatt	37 521	75 016
Övriga kortfristiga skulder	1	36
Summa Övriga skulder	38 065	75 052

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	141 877	152 260
	Upplupna räntekostnader	2 639	3 423
	Övriga upplupna kostnader	38 673	40 751
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	183 189	196 434

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

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-13.

Revisionsberättelse

Undertecknad är vald revisor i Brf Kastanjen.

För räkenskapsåret 2025-01-01 - - 2025-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lagar och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Uddevalla 2026-04-12

Bo Hägg

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kastanjen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Lindqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:04:44



Anna Djärv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 16:19:14



Elisabeth Håkansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:11:08



Pontus Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:22:50



Peder Elisson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:52:36



Bo Hägg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:08:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kastanjen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Hägg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:03:30



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.