

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

Org.nr: 769616-5815

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7, 769616-5815, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende eller lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Michell Boutros
Ledamot	Denice Rydenfors
Ledamot	Ida Ihd
Suppleant	Filip Erhardt
Suppleant	Lasse Skou Andersen
Suppleant	Åsa Bengtsson
Ledamot	Naib Wolde Mariam
Suppleant	Olivier Moron

Vald t.o.m föreningsstämman

2026
2026
2026
2026
2026
2026
Avgick 2026-02-16
Avgick 2026-02-16

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jordan Scapinello (sammankallande) och Carl Hidestål.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Kastanjen 7 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adresser är Henrik Smithsgatan 1 A-C och Bergsgatan 2 A-C.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler samt 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	11	7	8	2

Total tomtarea:	1 068	kvm
Total bostadsarea:	2 848	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 848	kvm
Total lokalarea:	413	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Föreningen Sofiakultur	62	2028-01-31
Jenny Siljedahl	39	2027-02-29
Linelli La Sposa AB	144	2029-04-01
Alex Nilsson Internetkultur AB	51	2027-11-30
Telia Roof Infra AB	8	2027-12-01
Ola Brisum	40	2028-10-01
Jordan Scapinello	20	Tillsvidare
Vakant	20	
Vakant	29	

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Teknisk Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Serviceavtal värme	E.ON
Serviceavtal entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 120 493 kr (210 119 kr 2024) och planerat underhåll för 138 003 kr (457 184 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-07-09 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 840 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 258 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 4 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 544	2 624	2 395	2 255
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 251	- 343	- 133	- 666
Förändring av underhållsfond	702	5	371	
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-496	110	-47	-208
Sparande kr/kvm	106	175	124	154
Soliditet, %	65	64	65	65
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	632	609	564	549
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71	66	67	69
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	608	585	541	526
Lokalhyra kr/kvm	1 577	1 667	1 567	1 430
Driftkostnad kr/kvm	414	362	343	336
Energikostnad kr/kvm	228	229	224	204
Ränta kr/kvm	151	176	137	81
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	258	142	139	136
Skuldsättning kr/kvm	6 225	6 299	6 526	6 599
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	7 128	7 212	7 472	7 556
Räntekänslighet (%)	11	12	13	14
Snittränta, (%)	2.42	2.8	2.09	1.22

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen kommer fortlöpande att justera avgifterna för att säkerställa att man kan möta de ekonomiska åtaganden som föreningen har i framtiden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	49 576 083	376 125	- 9 926 567	- 342 835
Disposition enligt föreningsstämma			-342 835	342 835
Avsättning till underhållsfond		840 000	-840 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-138 003	138 003	
Årets resultat				- 251 230
Vid årets slut	49 576 083	1 078 122	- 10 971 399	- 251 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 269 402
Årets resultat före fondändring	- 251 230
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 840 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	138 003
Summa över/underskott	- 11 222 629

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 11 222 629
Totalt	- 11 222 629

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 399 109

2 406 073

Övriga rörelseintäkter

3

145 326

217 813

Summa rörelseintäkter

2 544 435

2 623 886

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 607 414

-1 846 814

Övriga kostnader

5

-216 415

-135 960

Personalkostnader

6

-77 275

-69 731

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-457 460

-457 462

Summa rörelsekostnader

-2 358 564

-2 509 967

RÖRELSERESULTAT

185 871

113 919

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

54 515

117 781

Räntekostnader och liknande resultatposter

-491 616

-574 535

Summa finansiella poster

-437 101

-456 754

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-251 230

-342 835

RESULTAT FÖRE SKATT

-251 230

-342 835

ÅRETS RESULTAT

-251 230

-342 835



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	56 874 938	57 328 340
Inventarier, maskiner och installationer	10	6 764	10 822
Summa materiella anläggningstillgångar		56 881 702	57 339 162
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 881 702	57 339 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 567	124 660
Övriga fordringar		89 313	87 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	183 692	132 871
Summa kortfristiga fordringar		329 572	344 613
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 406 840	3 878 113
Summa kassa och bank		3 406 840	3 878 113
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 736 412	4 222 726
SUMMA TILLGÅNGAR		60 618 114	61 561 888



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 576 083	49 576 083
Underhållsfond		1 078 122	376 125
Summa bundet eget kapital		50 654 205	49 952 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 971 399	-9 926 567
Årets resultat		-251 230	-342 835
Summa fritt eget kapital		-11 222 629	-10 269 402
SUMMA EGET KAPITAL		39 431 576	39 682 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	12 663 180	4 615 267
Summa långfristiga skulder		12 663 180	4 615 267
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 663 180	4 615 267
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	7 637 132	15 924 825
Förskott från kunder		52 095	52 095
Leverantörsskulder		222 455	670 899
Skatteskulder		6 129	7 476
Övriga skulder		75 265	154 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	530 282	453 761
Summa kortfristiga skulder		8 523 358	17 263 815
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 523 358	17 263 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 618 114	61 561 888



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	185 871	113 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	457 460	457 462
Summa	643 331	571 381
Erhållen ränta	54 515	117 781
Erlagd ränta	-491 616	-574 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	206 230	114 627
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	15 041	-165 737
Förändring av rörelseskulder	-452 763	610 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-231 492	559 218
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	15 804 825	12 304 825
Amortering av låneskuld	-16 044 605	-13 044 605
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-239 780	-739 780
Årets kassaflöde	-471 272	-180 562
Likvida medel vid årets början	3 878 112	4 058 674
Likvida medel vid årets slut	3 406 840	3 878 112



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	10-15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 731 937	1 665 336
Hyror lokaler	633 172	688 537
Hyror p-platser/garage	32 200	50 400
Övriga objekt	1 800	1 800
Totalt årsavgifter och hyror	2 399 109	2 406 073



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal
El
Debiterad fastighetsskatt
Återvunna tidigare avskrivna fordringar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation
Totalt övriga rörelseintäkter

2025	2024
0	2 246
25 995	20 100
5 820	5 820
31 984	31 860
0	79 596
7 276	5 492
5 681	2 835
68 570	69 864
145 326	217 813

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025	2024
86 125	83 079
545 787	552 820
110 648	109 276
38 785	43 871
104 047	103 484
28 923	31 788
165 607	8 233
16 443	15 796
519	0
48 072	46 387
40 818	36 628
975	1 014
46 148	45 429
12 907	4 895
103 116	96 810
1 348 919	1 179 511

Reparationer

Huskropp
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Lokaler
Markytor
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer

25 996	43 585
0	1 803
275	0
3 920	5 951
1 536	4 257
622	116 195
5 103	2 825
33 958	11 764
30 006	5 368
16 732	16 222
2 344	2 149

120 493 **210 119**

Planerat underhåll

Huskropp, tak
Hiss
Värme, installationer
VA & sanitet, installationer
Markytor

0	415 000
36 944	0
67 500	0
0	42 184
33 559	0

138 003 **457 184**

Totalt fastighetskostnader

1 607 414 **1 846 814**



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	102 018	88 146
Revision	26 881	28 093
Tele och post	3 842	2 179
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	5 788
Jurist- och advokatkostnader	1 173	0
Bankkostnader	1 221	1 154
IT-tjänster	3 242	3 522
Övriga externa tjänster	75 869	0
Övriga externa kostnader	2 170	7 078
Totalt övriga kostnader	216 415	135 960

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	18 475	12 431
Totalt personalkostnader	77 275	69 731

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	453 402	453 403
Inventarier, maskiner och installationer	4 058	4 059
	457 460	457 462
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	457 460	457 462



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	45 964 753	45 964 753
Mark	16 975 478	16 975 478
Utgående anskaffningsvärden	62 940 231	62 940 231
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 611 891	- 5 158 488
Årets avskrivning på byggnader	- 453 402	- 453 403
Utgående avskrivningar	-6 065 293	-5 611 891
Utgående redovisat värde	56 874 938	57 328 340
<i>Varav</i>		
Byggnader	39 899 460	40 352 862
Mark	16 975 478	16 975 478
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	30 536 000	30 536 000
Taxeringsvärde mark	20 875 000	20 875 000
	51 411 000	51 411 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	46 400 000	46 400 000
Lokaler	5 011 000	5 011 000
	51 411 000	51 411 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	27 350 000	27 350 000
Summa:	27 350 000	27 350 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	60 875	60 875
Utgående anskaffningsvärden	60 875	60 875
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 50 053	- 45 994
Årets avskrivningar	- 4 058	- 4 059
Utgående avskrivningar	- 54 111	- 50 053
Utgående redovisat värde	6 764	10 822
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	50 477	0
Förutbetalda kostnader	133 215	132 871
Summa	183 692	132 871
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	302 779	774 051
Placeringskonto SBAB	3 104 061	3 104 061
Summa	3 406 840	3 878 112



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 637 132	15 924 825
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 663 180	4 615 267
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	20 300 312	20 540 092

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-09-28	1,12 %	4 705 267	4 735 267
SEB	Löst	3,00 %	0	3 687 785
SEB	Löst	3,03 %	0	2 766 205
SEB	Löst	0,90 %	0	3 500 000
SEB	Löst	3,00 %	0	3 158 750
SEB	Löst	2,94 %	0	2 692 085
SEB	2026-03-28	2,81 %	2 692 085	0
SEB	2027-03-28	2,97 %	3 150 000	0
SEB	2028-05-28	2,81 %	3 500 000	0
SEB	2029-06-28	2,72 %	2 766 205	0
SEB	2030-03-28	3,38 %	3 486 755	0
Summa skulder till kreditinstitut			20 300 312	20 540 092
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 637 132	-15 924 825
			12 663 180	4 615 267

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	152 575	75 300
Upplupna räntekostnader	2 851	0
Förutbetalda intäkter	228 902	234 604
Upplupna revisionsarvoden	28 000	26 200
Upplupna kostnader	117 955	117 657
Summa	530 283	453 761



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-24

Michell Boutros
Ordförande

Denice Rydenfors
Ledamot

Ida Ihd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 18:11

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 24.04.2026 11:00

DOCUMENT ID:

BJ9NZn_6Wl

ENVELOPE ID:

ByFEZ20TZg-BJ9NZn_6Wl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kastanjen
7.pdf

17 pages

SHA-512:

54d88b76b39555194221e294d7bc003f9e5f6259a5936b
6f109a9ae8adb5aac72f1abe055bad198ccd647ebe8750
6ec82e5eaa3c3c8d36ebfe82d7e0edc17137

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
Michell Georges Boutros	 Signed	27.04.2026 08:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/10/09)
	Authenticated	25.04.2026 08:49	Low	
DENICE RYDENFORS	 Signed	27.04.2026 09:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/05/24)
	Authenticated	27.04.2026 09:35	Low	
IDA KERSTIN MARIA IHD	 Signed	27.04.2026 17:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/02/17)
	Authenticated	24.04.2026 17:45	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	27.04.2026 18:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	27.04.2026 18:08	Low	

* 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7, 769616-5715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7 för år 2025.

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.

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. Risker 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsrättföreningen Kastanjen 7 för år 2025 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 trygghetssätt.

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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



25 Revisionsberättelse Brf Kastanjen 7.pdf

(109624 byte)

SHA-512: d46e727b3c66ca4c80a8de899ffd0ad8bfe9a
39595a187051101548deacfe0e3a5e1b0e40fe35b0511e
77617f8d1ef0b4d93cd5c207ac373b0ca5a6916662e97

Underskrifter

2026-04-27 18:11:03 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Kastanjen 7

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4f83c8332e5ad989874d142335d800ca94719f767f8edee66f7306bee757df6bbb76b9f535f885c237f2ec277ec558949538acfd89fd4a9ce57bbb4443e8a89f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

