



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastanjen 4

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kastanjen 4	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 16 bostadsrätter om totalt 1 446 kvm. I byggnadens totalyta ingår lokalyta med 78 kvm som avser förråd. Byggnadernas totalyta är 1 524 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pierre Jacob Giraud	Ordförande
Alexander Johansson	Styrelseledamot
Jesper Erik Olsson	Styrelseledamot
Henrik Lindelöf Bilski	Styrelseledamot
Kim Leif Åke Stenberg Kristiansson	Styrelseledamot
Erik Ledfelt	Suppleant
Jonathan Schäder	Suppleant
Oskar Kindgren	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Boel Hansson Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-20. Omröstning av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2020 ● Byte tvättmaskin - En av två tvättmaskiner byttes

2022-2023 ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

2023 ● Byte av tvättmaskin och torktumlare

2025 ● Återställa tegel i fasaden
Besiktiga och upprustat skyddsrum
Brandsäkring av bastu

Planerade underhåll

2026 ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
Byta röklucka

Avtal med leverantörer

Försäkring If Skadeförsäkring AB

Internet & TV Tele2

Värme och El Eon

Vatten och sopor VA Syd

Övrig verksamhetsinformation

- Uppdaterad underhållsplan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Förnyat och delat föreningens lån i tre lika delar med olika utlöpstider. (1, 2 och 3 år)
- Extrainsatt avgiftshöjning pga ökad avsättning till yttre underhållsfond samt en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen. Effektivt f.o.m 1/1-2026

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avslutat avtal för tjänster:

- Underhåll innergård
- Klottersanering

Tjänster kan komma att köpas in på nytt via andra leverantörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 370 548	1 295 227	1 211 687	1 138 728
Resultat efter fin. poster	-550 577	-44 734	-168 310	-44 574
Soliditet (%)	39	40	40	39
Yttre fond	2 234 496	1 611 742	1 532 172	1 285 747
Taxeringsvärde	30 218 000	24 309 000	24 309 000	24 309 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	858	779	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	90,1	87,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 234	12 353	12 461	12 605
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 506	11 024	11 136	11 248
Sparande / kvm totalyta, kr	118	137	120	102
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	62	68	76
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	102	117	101	92
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	68	59	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	229	247	228	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	2,17	1,85	0,89
Räntekänslighet (%)	13,40	14,39	16,65	18,27

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

- Omläggning till K3 gör att avskrivningar för fastigheten har ökat.
- Åtgärd av fasad enligt underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	11 787 890	-	-	11 787 890
Upplåtelseavgifter	1 185 860	-	-	1 185 860
Fond, yttre underhåll	1 611 742	-17 246	640 000	2 234 496
Balanserat resultat	-3 330 262	-27 489	-640 000	-3 997 751
Årets resultat	-44 734	44 734	-550 577	-550 577
Eget kapital	11 210 495	0	-550 577	10 659 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 357 750
Årets resultat	-550 577
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-640 000
Totalt	-4 548 327

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	286 694
Balanseras i ny räkning	-4 261 633

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	1 370 548	1 295 227
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 034
Summa rörelseintäkter		1 370 548	1 296 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-907 919	-613 369
Övriga externa kostnader	9	-128 915	-107 382
Personalkostnader	10	-19 716	-29 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443 870	-236 496
Summa rörelsekostnader		-1 500 420	-986 814
RÖRELSERESULTAT		-129 872	309 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 677	14 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-426 381	-368 636
Summa finansiella poster		-420 704	-354 181
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-550 577	-44 734
ÅRETS RESULTAT		-550 577	-44 734

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	26 885 619	27 323 295
Maskiner och inventarier	13	0	6 194
Summa materiella anläggningstillgångar		26 885 619	27 329 489
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 885 619	27 329 489
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 350	28 450
Övriga fordringar	14	697 470	937 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 008	46 901
Summa kortfristiga fordringar		744 828	1 013 186
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	103
Summa kassa och bank		0	103
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		744 828	1 013 288
SUMMA TILLGÅNGAR		27 630 447	28 342 778

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 973 750	12 973 750
Fond för yttre underhåll		2 234 496	1 611 742
Summa bundet eget kapital		15 208 246	14 585 492
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 997 751	-3 330 262
Årets resultat		-550 577	-44 734
Summa ansamlad förlust		-4 548 327	-3 374 997
SUMMA EGET KAPITAL		10 659 919	11 210 495
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 980 133	0
Summa långfristiga skulder		10 980 133	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 658 067	16 800 600
Leverantörsskulder		42 931	47 839
Skatteskulder		33 945	60 903
Övriga kortfristiga skulder		0	9 960
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	255 452	212 981
Summa kortfristiga skulder		5 990 395	17 132 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 630 447	28 342 778

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-129 872	309 446
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	443 870	236 496
	313 998	545 942
Erhållen ränta	5 677	14 456
Erlagd ränta	-418 998	-368 760
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-99 324	191 638
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 363	-62 050
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 737	74 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83 698	203 991
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-162 400	-171 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 400	-171 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-246 098	32 191
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	907 018	874 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	660 921	907 018

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastanjen 4 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. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35,.

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:

Stomme och grund	1,07 %
Yttertak	11,82 %
Fasader	1,97 %
Balkonger	11,82 %
Fönster	11,82 %
Stamledningar VA	4,87 %
Stamledningar Värme	2,24 %
Styr & övervakning	4,60 %
Ventilation	41,38 %
El	5,52 %
Hissar	13,79 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 201 688	1 127 680
Hysesintäkter bostäder	107 200	102 404
Hysesintäkter lokaler	14 169	17 934
Bredband	42 228	42 228
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	1 764	1 719
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	196	392
Öres- och kronutjämning	3	4
Summa	1 370 548	1 295 227

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 034
Summa	0	1 034

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	11 136	11 136
Fastighetsskötsel gård enl avtal	21 406	20 382
Städning enligt avtal	32 521	28 639
Hissbesiktning	1 455	1 409
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	-17 641
Brandskydd	8 983	0
Gårdkostnader	1 399	415
Gemensamma utrymmen	0	400
Garage/parkering	1 303	2 239
Snöröjning/sandning	4 688	0
Serviceavtal	9 806	8 888
Serviceavtal, hissar	2 105	0
Förbrukningsmaterial	7 445	0
Summa	102 247	55 867

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	-831	0
Tvättstuga	2 175	8 032
Elinstallationer	5 929	0
Hissar	8 212	2 019
Mark/gård/utemiljö	1 773	3 546
Garage/parkering	0	323
Vattenskada	0	29 891
Summa	17 258	43 810

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymme	45 758	0
VVS	15 411	0
Fasader	225 525	0
Hyseslägenhet	0	17 246
Summa	286 694	17 246

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	90 736	94 906
Uppvärmning	155 862	178 599
Vatten	102 187	102 951
Sophämtning/renhållning	25 596	34 462
Summa	374 381	410 918

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 157	8 316
Kabel-TV	33 320	46 412
Bredband	29 374	0
Fastighetsskatt	31 488	30 800
Summa	127 339	85 528

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	788	0
Inkassokostnader	4 370	1 499
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 825	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 143	45 400
Styrelseomkostnader	800	800
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	43 936	42 158
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	1 764	2 580
Administration	3 258	3 570
Konsultkostnader	32 369	6 875
Summa	128 915	107 382

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	15 000	22 500
Arbetsgivaravgifter	4 716	7 067
Summa	19 716	29 567

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	426 436	366 870
Dröjsmålsränta	-55	1 766
Summa	426 381	368 636

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 869 398	30 869 398
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 869 398	30 869 398
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 546 103	-3 318 895
Årets avskrivning	-437 676	-227 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 983 779	-3 546 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 885 619	27 323 295
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 300 000</i>	<i>10 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 158 000	14 629 000
Taxeringsvärde mark	10 060 000	9 680 000
Summa	30 218 000	24 309 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 409	78 409
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 409	78 409
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-72 215	-62 927
Årets avskrivning	-6 194	-9 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-78 409	-72 215
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	6 194

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 549	30 919
Transaktionskonto	172 994	111 733
Borgo räntekonto	487 927	795 183
Summa	697 470	937 835

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 178	6 143
Förutbet fast skötsel	0	58
Förutbet städ	0	82
Förutbet försäkr premier	10 941	24 949
Förutbet kabel-TV	8 454	8 321
Förutbet bredband	7 435	7 348
Summa	29 008	46 901

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-05-05	0,77 %	0	10 132 500
Nordea Hypotek AB	2025-05-21	4,24 %	0	2 442 400
Nordea Hypotek AB	2025-05-21	4,34 %	0	2 368 200
Nordea	2025-03-24	4,17 %	0	1 857 500
Nordea Hypotek AB	2027-05-19	2,78 %	5 546 067	0
Nordea Hypotek AB	2028-05-17	2,93 %	5 546 066	0
Nordea Hypotek AB	2026-05-22	2,35 %	5 546 067	0
Summa			16 638 200	16 800 600
Varav kortfristig del			5 658 067	16 800 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 798 200 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 712	2 019
Uppl kostn el	7 755	8 100
Uppl kostnad Värme	20 305	19 472
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	23 000
Uppl kostn räntor	48 047	40 664
Uppl kostn vatten	8 567	8 826
Uppl kostnad Sophämtning	705	448
Uppl kostnad arvoden	3 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	943	0
Förutbet hyror/avgifter	131 418	110 452
Summa	255 452	212 981

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

19 425 000

2024-12-31

19 425 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Extrainsatt avgiftshöjning pga ökad avsättning till yttre underhållsfond. Effektivt fr.o.m 1/1-2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Malmö

Pierre Jacob Giraud
Ordförande

Alexander Johansson
Styrelseledamot

Jesper Erik Olsson
Styrelseledamot

Henrik Lindelöf Bilski
Styrelseledamot

Kim Leif Åke Stenberg Kristiansson
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 21:06

SENT BY OWNER:

Emma Nilsson · 13.04.2026 13:17

DOCUMENT ID:

B1IAAIL5hbl

ENVELOPE ID:

H1RCILc2be-B1IAAIL5hbl

DOCUMENT NAME:

Brf Kastanjen 4 Årsredovisning 2025.pdf
20 pages

SHA-512:

a1c97e5158ffb545987930d790ca8d056418e12175f9a4
9b357e84a6bf7cc5cd05cd8ba23fca75d08f67a0fecc89d
485191d1c5126d6535059e33ea44c86386f

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. Pierre Jacob Giraud jacob.giraud@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 08:40 14.04.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/02) IP: 213.89.119.105
2. Henrik John Adam Lindel öf Bilski murmel@tutanota.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:15 14.04.2026 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/15) IP: 94.234.95.48
3. KIM LEIF ÅKE STENBERG KRISTIANSSON kristianssonstenberg@gm ail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:06 14.04.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/11) IP: 94.191.136.126
4. ALEXANDER INGE JOHA NSSON Alle88@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:58 14.04.2026 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/07) IP: 213.89.109.226
5. JESPER ERIK OLSSON Jesper.olsson@tutanota.c om	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:02 14.04.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/08) IP: 213.89.107.241
6. BOEL HELENE ELINOR HA NSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:06 20.04.2026 21:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 213.204.233.12

* 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 4

Org.nr. 769612 - 2675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4s 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 revisionssed 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.

Styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 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 tryggsätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 21:05

SENT BY OWNER:

Emma Nilsson · 13.04.2026 13:15

DOCUMENT ID:

rkQrxL9h-x

ENVELOPE ID:

HkXHxI93Zx-rkQrxL9h-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4
2025-01-01--2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

8acb07c0f497b681b9f73310dc26c3ff5bb155e103d4643
3feb249d8da4509e0f7299419f23c57707886c0720c0c6f
55078946fe17f1b546d9f02ab2cc4a15b8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HA NSSON	Signed	20.04.2026 21:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	20.04.2026 21:04	Low	IP: 213.204.233.12

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed