

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen
769605-8325



Styrelsen för Brf Kastanjen i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Stormhatten 5 i Örebro kommun består av tre flerbostadshus i fyra våningar med totalt 27 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

- 3 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 15 st 4 rum och kök
- 6 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 744 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår. Fastigheten är byggd 2000-2001. Värdeår 2001.

Servitut:

- Väg Officialservitut: Förmån
- VA Officialservitut: Last

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp om minst 0,2% av fastighetens taxeringsvärde alt. enligt upprättad underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, upprättad 2023 som sträcker sig 50 år framåt. Den är sedan nedbruten i 10 årsperioder och i samband med bearbetningen har den frivilliga avsättningen till underhållsfonden ökat, se förslag till resultatdisposition.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingrid Tinnfält	Ledamot	Ordförande
Tobias Eiderbrant	Ledamot	Vice ordförande
Lars Blomström	Ledamot	Sekreterare
Charles Eriksson	Ledamot	Kassör
Håkan Öström	Ledamot	
Jarmo Riihinen	Ledamot	
Kerstin Olausson	Suppleant	
Ann Hammer	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av ordförande och vice ordförande i förening.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 40 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Revisorer

Anders Eliasson	Ordinarie
Ernst & Young AB	Suppleant

Valberedning

Agneta Sterner	Sammanställande
Inga-Lill Björk	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-06-03.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

EON, Fortum	El, elnät och fjärrvärme
Tele 2	Kabel-TV
Telenor	Bredband

Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har tre överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Väster Parks samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Stormhatten 1-13. Samfälligheten förvaltar tre gemensamhetsanläggningar som omfattar kör- och grönytor, belysning, gång- och cykelvägar, undercentraler för värme- och varmvattenberedning, med tillhörande ledningar samt anslutningar för el, vatten och avlopp. Föreningens andel är 10/110 i samfälligheten.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 har varit ett händelserikt år i vår förening. Vi startade året med en extra föreningsstämma där det togs ett enhälligt beslut att vi ska installera individuell mätning och debitering, IMD, av vår elförbrukning, detta tillsammans med våra grannar Linden och Eken. Förutsättningar för IMD el var att kostnaden skulle understiga 250 tkr och gagna både medlemmar och föreningen. En gemensam arbetsgrupp bildades och efter värdering av inkomna offerter gavs uppdraget till Björkholms El. Installationen skedde i tre etapper under hösten och tidig vinter med tre längre strömbavbrott. I skrivande stund ser installationen ut att uppfylla givna förutsättningar. Vi har f.n. ett treårigt elavtal med Fortum som löper på till 2028.

Nästa större projekt var ommålning av våra tak som utfördes av Jacobssons plåtmålning. Det uttrycktes vissa farhågor om nedfall på våra balkonger och bilar och diverse försiktighetsåtgärder vidtogs. Arbetet utfördes i mitten av juni och det krävdes både en oberoende besiktning och ombesiktning innan arbetet godkändes. Ny besiktning ska ske om 5 år.

Under året har det skett en ökning av användandet av våra laddplatser, från blygsamma tre till sex platser som nu används och det finns fortfarande platser att erbjuda nyinflyttade medlemmar.

Traditionsenlig städdag genomfördes under maj månad och ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj.

Efter mötesförhandlingarna och förtäring fick vi en föreläsning av Gunnar Hagström som jobbat för Läkare utan Gränser i bl. a Haiti, Libanon och Ukraina.

Som trivselhöjande aktiviteter genomfördes i maj en regnig vårutflykt till Örebro Hamnkrog och i december hölls ett glöggmingel hos en medlem, båda aktiviteterna med god uppslutning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 4%. genomsnittlig årsavgift för 2025 var 805 kr/kvm. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 3% från och med 2026-01-01.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2001. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 210	2 120	2 038	1 998
Resultat efter finansiella poster	-528	102	152	308
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	805	773	743	728
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,1	99,5	99,6	100,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 840	5 840	6 059	6 350
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 840	5 840	6 059	6 350
Räntekänslighet (%)	7,3	7,6	8,2	8,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	180	174	150
Sparande per kvm (kr/kvm)	276	228	287	337
Balansomslutning	38 338	38 787	39 295	39 904
Soliditet (%)	56,9	57,6	56,6	55,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen genererar ett negativt resultat för 2025 till följd av underhållsarbete i form av takmålning. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi fortsatt är god med en betryggande likviditet. Styrelsen gör även bedömningen att föreningen kommer kunna reglera sina framtida åtaganden.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	18 885 000	1 373 038	1 995 657	102 200	22 355 895
Disposition av föregående års resultat			102 200	-102 200	0
Reservering till yttre fond		250 000	-250 000		0
Årets resultat				-528 409	-528 409
Eget kapital 2025-12-31	18 885 000	1 623 038	1 847 857	-528 409	21 827 486

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 847 857
Årets resultat	-528 409
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 319 448

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	113 600
att till yttre fond, frivilligt reserveras	386 400
ianspråktagande ur yttre fond	-672 875
att i ny räkning överföres	1 492 323
Att balansera i ny räkning	1 319 448

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 209 585	2 119 751
Övriga rörelseintäkter	3	139 650	10 539
Summa rörelseintäkter		2 349 235	2 130 290
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 797 653	-1 060 228
Övriga externa kostnader	5	-107 094	-119 652
Personalkostnader och arvoden	6	-48 007	-32 682
Avskrivningar	7, 8	-392 218	-380 075
Summa rörelsekostnader		-2 344 972	-1 592 637
Resultat före finansiella poster		4 263	537 653
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 568	37 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 240	-472 964
Summa finansiella poster		-532 672	-435 453
Resultat efter finansiella poster		-528 409	102 200
Årets resultat		-528 409	102 200

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 078 522	37 251 515
Inventarier	8	37 075	74 150
Summa materiella anläggningstillgångar		37 115 597	37 325 665
Summa anläggningstillgångar		37 115 597	37 325 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	51 457	5 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 180	60 852
Summa kortfristiga fordringar		144 637	66 306
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 077 862	1 395 197
Summa kassa och bank		1 077 862	1 395 197
Summa omsättningstillgångar		1 222 499	1 461 503
SUMMA TILLGÅNGAR		38 338 096	38 787 168

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 885 000	18 885 000
Fond för yttre underhåll		1 623 038	1 373 038
Summa bundet eget kapital		20 508 038	20 258 038
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 847 857	1 995 657
Årets resultat		-528 409	102 200
Summa fritt eget kapital		1 319 448	2 097 857
Summa eget kapital		21 827 486	22 355 895
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 125 000	10 900 000
Summa långfristiga skulder		11 125 000	10 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 900 000	5 125 000
Leverantörsskulder		151 423	108 639
Skatteskulder		0	1 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		334 187	296 083
Summa kortfristiga skulder		5 385 610	5 531 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 338 096	38 787 168

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-528 409	102 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		392 218	380 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-136 191	482 275
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-78 331	-313
Förändring av kortfristiga skulder		79 337	-9 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-135 185	472 090
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-182 150	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-182 150	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		0	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-600 000
Årets kassaflöde		-317 335	-127 910
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 395 197	1 523 107
Likvida medel vid årets slut		1 077 862	1 395 197

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för reparation och underhåll samt planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 209 585	2 119 752
	2 209 585	2 119 752

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Hyror bilplats & garage	4 990	2 400
Elbebitering	30 000	0
Elbilsladdning	9 547	4 128
Övriga intäkter	95 120	4 011
Öresutjämning	-6	0
Summa	139 651	10 539

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Lokalvård och fastighetsskötsel	31 551	21 824
Reparation och underhåll	68 563	58 396
Planerat underhåll	672 875	45 731
Hissar	152 470	38 996
El	112 105	75 612
Värme	373 034	363 418
Vatten och avlopp	75 010	54 596
Renhållning	50 739	52 488
Snöröjning	7 504	8 781
Fastighetsförsäkring	44 293	43 615
Kabel-TV	78 277	136 296
Trädgårdskostnader	25 163	66 882
Fastighetsavgift	46 548	44 010
Gemensamhetsanläggning	38 000	33 058
Övriga driftskostnader	21 522	11 142
Lokalvård beställning	0	5 385
	1 797 654	1 060 230

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	15 850	13 869
Förvaltningskostnader	52 750	57 591
Konsultkostnader	7 425	7 425
Förenings- och medlemsver	3 496	2 517
Telefoni	1 917	1 102
Övrig administration	15 599	22 329
Förbrukningsinventarier	1 000	872
Förbrukningsmaterial	9 057	13 948
Summa	107 094	119 653

Konsultkostnader avser upprättande och revidering av underhållsplan.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	27 000
Sociala avgifter	8 007	5 682
Summa	48 007	32 682

Föreningen saknar anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 430 000	43 430 000
Inköp	182 150	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 612 150	43 430 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 178 485	-5 835 485
Årets avskrivningar	-355 143	-343 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 533 628	-6 178 485
Utgående redovisat värde	37 078 522	37 251 515
Taxeringsvärde Stormhatten 5		
Taxeringsvärden byggnader	47 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	12 800 000	12 800 000
Summa	59 800 000	56 800 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	30 328 522	30 501 515
Bokfört värde mark	6 750 000	6 750 000
Summa	37 078 522	37 251 515

Föreningen har under 2025 investerat i IMD till en kostnad om 182 150 kr.

Not 8 Inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	185 375	185 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 375	185 375
Ingående avskrivningar	-111 225	-74 150
Årets avskrivningar	-37 075	-37 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 300	-111 225
Utgående redovisat värde	37 075	74 150

Inventarier avser installation elbilsaddare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket (50%).

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 523	4 356
Skattefordran	636	1 098
Momsfordran	45 298	0
Summa	51 457	5 454

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea	4,23	2026-03-18	4 900 000
SBAB	3,66	2027-01-19	6 000 000
Swedbank	2,68	2028-04-25	5 125 000
Totalt			16 025 000
Avgår kortfristig del			-4 900 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			11 125 000

Med befintliga låns amorteringstakt (0 kr enligt villkorsbilagor) beräknas den totala låneskulden uppgå till 16 025 000 kr om fem år.

Lånen förväntas läggas om på förfallodagen och fortsätta med samma amorteringstakt som tidigare.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 545 000	24 545 000
	24 545 000	24 545 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2026 kommer lagstadgad OVK, obligatorisk ventilationskontroll att genomföras och i samband med stämman kommer vi att fira 25 årsjubileum med en efterföljande middag på Stora Hjortstorps gård.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Ingrid Tinnfält
Ordförande

Tobias Eiderbrant
Ledamot

Lars Blomström
Ledamot

Charles Eriksson
Ledamot

Håkan Öström
Ledamot

Jarmo Riihinen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(352716 byte)

SHA-512: 865e6ea722f3936e14f505fb7bf3efef46a48
78bd8bc2511691e225d53b69ae7151ae81f53cea22b0ba
0475dcab586887a3215dc50167be767c0d1aeca427ea7

Underskrifter

2026-04-16 11:23:05 (CET)



Charles Einar Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 09:08:02 (CET)



Håkan Bernt-Fredrik Öström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 10:42:49 (CET)



Ingrid Tinnfält

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 09:42:42 (CET)



Jarmo Juhani Riihinen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 11:44:06 (CET)



Lars Blomström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 07:24:55 (CET)



Tobias Eiderbrant

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 09:13:52 (CET)



Anders Eliasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

7203dba31208b2a9476ce7559df734323b9b2cda11ff554ac03d48b173f4e33c1f92eb1a9d6962d4ca9c2ec532869b247bbe17954d308b44e20d6234673aacff



Om detta kvitto

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastanjen i Örebro
Org.nr. 769605-8325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen i Örebro för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kastanjen i Örebro för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2026



Brf Kastanjen RB
2025.08464320260323140755.pdf
(1545395 byte)
SHA-512: febdcae8575d1535315346a97e81610aac4a2
0526c08fa30f0ed433f4a3a5a3f3f2146eecd42d8df8a
0f4be0f207e5d1c98be4956e5b3fef7bec55cad4f5fe0

Underskrifter

2026-04-22 09:15:31 (CET)



Anders Eliasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

a2248f59956cfe0a8378f3be8c21ad0b903242cd8bf4d655aeb1434de4c8a7280290af21f1d83e0138f700eb17d6987a8542919b9460a95f4f78cfaded1b309e



Om detta kvitto

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