



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastanjen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 9</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kastanjen 4	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### 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. Byggnadernas totalyta är 1524 kvm, varav 1446 kvm utgör boyta och 78 kvm lokalyta.

### Styrelsens sammansättning

Erik Ledfelt	Ordförande
Amanda Tairi	Styrelsesuppleant
Alexander Johansson	Styrelseledamot
Hanna Kristina Thomasson	Styrelseledamot
Jesper Erik Olsson	Styrelseledamot
Mikael Alliol	Styrelseledamot
Pierre Jacob Giraud	Styrelseledamot
Jasmina Dedic	Styrelsesuppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

### Revisorer

Boel Hansson    Auktoriserad Revisor    Grant Thornton Sweden AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av tvättmaskin och torktumlare
- 2022-2023 ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
- 2020 ● Byte tvättmaskin - En av två tvättmaskiner byttes

### Planerade underhåll

- 2025 ● Målning av plåtdetaljer på taket
- Återställa tegel i fasaden
- Renovering av hyreslägenhet

### Avtal med leverantörer

Värme och El	Eon
Vatten och sopor	VA Syd
Internet & TV	Tele2
Försäkring	Trygg Hansa

### Övrig verksamhetsinformation

Byte av kyl/frys i hyreslägenheten

Vattenskada i ett kök

Rensning av cyklar (8 cyklar)

Gemensam vår och höststädning

Ny hemsida

Tömt soprummet på elektronikskrot

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Höjning av avgifter med 10% på grund av ökade räntekostnader

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 10%.

#### Övriga uppgifter

Föreningen har en Facebookgrupp

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 295 227	1 211 687	1 138 728	1 120 617
Resultat efter fin. poster	-44 734	-168 310	-44 574	-177 512
Soliditet (%)	40	40	39	40
Yttre fond	1 611 742	1 532 172	1 285 747	1 109 039
Taxeringsvärde	24 309 000	24 309 000	24 309 000	20 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	779	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	87,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 353	12 461	12 605	12 726
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 024	11 136	11 248	11 969
Sparande per kvm totalyta, kr	137	120	102	41
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	68	76	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	101	92	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	59	45	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	228	213	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,85	0,89	-
Räntekänslighet (%)	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

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av flera samverkande faktorer. En väsentlig del utgörs av planmässiga avskrivningar, vilka är en naturlig del av verksamhetens löpande kostnader. Därtill har oväntade drift- och underhållskostnader uppstått under året, vilka översteg budgeterade nivåer. Även vissa övriga externa kostnader har påverkat årets resultat negativt.

För att möta de ökade kostnaderna och säkerställa en långsiktig hållbar ekonomi, har en justering av avgifterna övervägts och delvis genomförts under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 787 890	-	-	11 787 890
Upplåtelseavgifter	1 185 860	-	-	1 185 860
Fond, yttre underhåll	1 532 172	-115 563	195 133	1 611 742
Balanserat resultat	-3 082 382	-52 747	-195 133	-3 330 262
Årets resultat	-168 310	168 310	-44 734	-44 734
<b>Eget kapital</b>	<b>11 255 230</b>	<b>0</b>	<b>-44 734</b>	<b>11 210 495</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 135 129
Årets resultat	-44 734
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 195 133
<b>Totalt</b>	<b>-3 374 997</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	17 246
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 357 751</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 295 227	1 211 687
Övriga rörelseintäkter	3	1 034	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 296 261</b>	<b>1 211 687</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-613 369	-737 808
Övriga externa kostnader	9	-107 382	-86 205
Personalkostnader	10	-29 567	-18 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 496	-236 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-986 814</b>	<b>-1 079 293</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>309 446</b>	<b>132 394</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 456	14 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-368 636	-314 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-354 181</b>	<b>-300 704</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-44 734</b>	<b>-168 310</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-44 734</b>	<b>-168 310</b>



Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	27 323 295	27 550 503
Maskiner och inventarier	13	6 194	15 482
Summa materiella anläggningstillgångar		27 329 489	27 565 985
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 329 489	27 565 985
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 450	14 479
Övriga fordringar	14	937 835	904 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 901	0
Summa kortfristiga fordringar		1 013 186	919 047
Kassa och bank			
Kassa och bank		103	0
Summa kassa och bank		103	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 013 288	919 047
SUMMA TILLGÅNGAR		28 342 778	28 485 033

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<strong>EGET KAPITAL</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		12 973 750	12 973 750
Fond för yttre underhåll		1 611 742	1 532 172
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>14 585 492</strong>	<strong>14 505 922</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-3 330 262	-3 082 382
Årets resultat		-44 734	-168 310
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-3 374 997</strong>	<strong>-3 250 692</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>		<strong>11 210 495</strong>	<strong>11 255 230</strong>
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	14 943 100
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>0</strong>	<strong>14 943 100</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 800 600	2 029 300
Leverantörsskulder		47 839	38 011
Skatteskulder		60 903	59 016
Övriga kortfristiga skulder		9 960	9 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	212 981	150 927
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>17 132 283</strong>	<strong>2 286 703</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<strong>28 342 778</strong>	<strong>28 485 033</strong>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>309 446</b>	<b>132 394</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	236 496	236 496
	<b>545 942</b>	<b>368 890</b>
Erhållen ränta	14 456	14 040
Erlagd ränta	-368 760	-298 787
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>191 638</b>	<b>84 143</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 050	-4 590
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 404	-122 808
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>203 991</b>	<b>-43 255</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	32 084
Amortering av lån	-171 800	-202 584
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-171 800</b>	<b>-170 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>32 191</b>	<b>-213 755</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>874 827</b>	<b>1 088 582</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>907 018</b>	<b>874 827</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kastanjen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 127 680	1 019 448
Hysesintäkter bostäder	102 404	98 560
Hysesintäkter lokaler	17 934	26 170
Hysesintäkter förråd	0	19 610
Bredband	42 228	42 228
Pantsättningsavgift	1 719	3 150
Överlåtelseavgift	2 866	2 521
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	4	0
<b>Summa</b>	<b>1 295 227</b>	<b>1 211 687</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 034	0
<b>Summa</b>	<b>1 034</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	11 136	11 136
Fastighetsskötsel gård enl avtal	20 382	20 504
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 669
Städning enligt avtal	28 639	30 369
Hissbesiktning	1 409	1 318
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-17 641	32 760
Gårdkostnader	415	0
Gemensamma utrymmen	400	313
Garage/parkering	2 239	1 563
Snöröjning/sandning	0	6 251
Serviceavtal	8 888	11 588
Förbrukningsmaterial	0	1 118
<b>Summa</b>	<b>55 867</b>	<b>121 589</b>

Återbetalning av del av fakturan för OVK under 2023.

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	8 032	2 081
Trapphus/port/entr	0	4 813
Hissar	2 019	2 044
Mark/gård/utemiljö	3 546	0
Garage/parkering	323	0
Vattenskada	29 891	0
<b>Summa</b>	<b>43 810</b>	<b>8 938</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyreslägenheter	17 246	0
Tvättstuga	0	115 563
<b>Summa</b>	<b>17 246</b>	<b>115 563</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	94 906	103 333
Uppvärmning	178 599	153 670
Vatten	102 951	89 819
Sophämtning/renhållning	34 462	36 619
<b>Summa</b>	<b>410 918</b>	<b>383 441</b>

13 perioder av el, värme, vatten och sopor beroende på periodisering under 2024 se not 1.

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	8 316	31 986
Kabel-TV	46 412	46 188
Fastighetsskatt	30 800	30 103
<b>Summa</b>	<b>85 528</b>	<b>108 277</b>

Försäkringskostnad lägre beroende på periodisering under 2024 se not 1.

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	237
Inkassokostnader	1 499	1 645
Revisionsarvoden extern revisor	45 400	32 550
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	488	800
Förvaltningsarvode enl avtal	42 158	40 444
Överlåtelsekostnad	4 012	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	4 728
Korttidsinventarier	0	1 703
Administration	3 570	2 261
Konsultkostnader	6 875	0
<b>Summa</b>	<b>107 382</b>	<b>86 205</b>

Revisionskostnader högre med anledning av periodisering se not 1.

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	22 500	14 300
Arbetsgivaravgifter	7 067	4 483
<b>Summa</b>	<b>29 567</b>	<b>18 783</b>

2 arvode avser 2023 men betalades ut 2024 och ingen periodisering var gjord på 2023.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	366 870	312 651
Dröjsmålsränta	1 766	2 093
<b>Summa</b>	<b>368 636</b>	<b>314 744</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 869 398	30 869 398
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 869 398</b>	<b>30 869 398</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 318 895	-3 091 687
Årets avskrivning	-227 208	-227 208
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 546 103</b>	<b>-3 318 895</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 323 295</b>	<b>27 550 503</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 300 000</i>	<i>10 300 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 629 000	14 629 000
Taxeringsvärde mark	9 680 000	9 680 000
<b>Summa</b>	<b>24 309 000</b>	<b>24 309 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	78 409	78 409
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 409</b>	<b>78 409</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-62 927	-53 639
Avskrivningar	-9 288	-9 288
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-72 215</b>	<b>-62 927</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 194</b>	<b>15 482</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 919	29 741
Transaktionskonto	111 733	111 112
Borgo räntekonto	795 183	763 715
<b>Summa</b>	<b>937 835</b>	<b>904 568</b>



NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 143	0
Förutbet fast skötsel	58	0
Förutbet städ	82	0
Förutbet försäkr premier	24 949	0
Förutbet kabel-TV	8 321	0
Förutbet bredband	7 348	0
Summa	46 901	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-05-05	0,77 %	10 132 500	10 237 500
Nordea	2024-03-18	4,51 %	0	1 887 500
Nordea	2025-05-21	4,24 %	2 442 400	2 460 800
Nordea	2025-05-21	4,34 %	2 368 200	2 386 600
Nordea	2025-03-24	4,17 %	1 857 500	0
Summa			16 800 600	16 972 400
Varav kortfristig del			16 800 600	2 029 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 941 600 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 019	0
Uppl kostn el	8 100	0
Uppl kostnad Värme	19 472	0
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	40 664	40 788
Uppl kostn vatten	8 826	7 820
Uppl kostnad Sophämtning	448	0
Förutbet hyror/avgifter	110 452	102 319
Summa	212 981	150 927

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 425 000	19 425 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Alexander Johansson  
Styrelseledamot

---

Erik Ledfelt  
Ordförande

---

Hanna Kristina Thomasson  
Styrelseledamot

---

Jesper Erik Olsson  
Styrelseledamot

---

Mikael Alliol  
Styrelseledamot

---

Pierre Jacob Giraud  
Styrelseledamot

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

---

Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.04.2025 06:04

SENT BY OWNER:  
Emma Nilsson • 17.04.2025 12:08

DOCUMENT ID:  
Bye6ZQLRAYx

ENVELOPE ID:  
r16ZmIRAYe-Bye6ZQLRAYx

DOCUMENT NAME:  
Brf Kastanjen 4, 769612-2675 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pierre Jacob Giraud jacob.giraud@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 19:25 20.04.2025 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/02) IP: 213.89.120.34
2. Hanna Kristina Thomasson thomasson.hanna@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 11:11 21.04.2025 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/16) IP: 213.89.108.14
3. JESPER ERIK OLSSON Jesper.olsson@tutanota.com	Signed Authenticated	21.04.2025 19:05 17.04.2025 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/08) IP: 213.89.107.241
4. ERIK LEDFELT erik.ledfelt@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 16:17 23.04.2025 04:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/22) IP: 95.203.34.253
5. Mikael Alliol mikael.larlek@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 17:42 23.04.2025 17:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/05) IP: 194.5.155.230
6. ALEXANDER INGE JOHANSSON Alle88@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 20:06 29.04.2025 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/07) IP: 94.191.136.53
7. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	30.04.2025 06:04 30.04.2025 06:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 213.204.232.149

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 2024 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.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 2024 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 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 betryggande sätt.

### 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, 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Boel Hansson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 06:04

SENT BY OWNER:

Emma Nilsson • 16.04.2025 17:08

DOCUMENT ID:

rkbz\_S6CJg

ENVELOPE ID:

HylMOBT0Je-rkbz\_S6CJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kastanjen 4 2024-01-0

1-2024-12-31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON	 Signed	30.04.2025 06:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	30.04.2025 06:03	Low	IP: 213.204.232.149

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