

Årsredovisning
för
Brf Kastanjen 7

716444-9618

Räkenskapsåret

2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

716444-9618

Styrelsen för Brf Kastanjen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Häggens första samfällighetsförening. Föreningens andel är 25%. Samfälligheten förvaltar soprum, cykelrum och gården.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan;

Fastighetsbeteckning
Vasastaden 17:5

Förvärv
2004

Kommun
Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Fastighetens värdeår är 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 335 kvadratmeter, varav 1 238 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 97 kvadratmeter utgör lokalyta.

Byggnadens tekniska status

Hela fastigheten har genomgått (2018-2019) en omfattande renovering efter brand och vattenskada. Fastigheten har ett nytt plåtbeklätt tak och är i mångt och mycket som i nyskick invändigt. Utrymningstrappa monterad och godkänd under 2021. Återstående fasadrenovering mot Aschebergsgatan färdigställdes under året 2022. Fastigheten är skattemässigt klassad som nybyggd. Inga stora underhållsarbeten är planerade närmsta åren.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan under 2024 som sträcker sig till år 2034.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av PRIMÄR fastighetsförvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal.

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 st överlåtits.

Under året har styrelsen inte fått in någon andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Martin Skredsvik	Ledamot
Karin Gustavsson	Ledamot
Stig Semrén	Ledamot
Fredrik Höije	Suppleant
Max Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 st protokollförda sammanträden.

Föreningsrevisor

Johan Eriksson	Ordinarie intern
William Jonason	Suppleant intern

Valberedning

Elsa Perman
Tom Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Föreningens ekonomi

Föreningen har valt regelverk K3 som redovisningsmodell.

Oförändrade årsavgifter för 2025.

Oförändrade årsavgifter för 2026.

Föreningens avgifter som ej går välja bort är:

- årsavgift (som inkluderar värme och vatten)
- tillägg för kabel-TV och bredband

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 049	1 047	995	870
Resultat efter finansiella poster	-606	-707	-697	-755
Soliditet (%)	48,0	49,0	50,0	51,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR*	736	736	701	0
Årsavgifternas andel av tot. intäkt (%)*	86	87	87	0
Skuldsättning kr/kvm upplåt. med BR*	13 328	13 328	13 328	0
Skuldsättning kr/kvm*	12 360	12 360	12 360	0
Sparande kr/kvm*	137	61	68	0
Räntekänslighet (%)*	18	18	19	0
Energikostnad kr/kvm*	169	162	162	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inklusive avlopp och dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat som beror på de återkommande årliga avskrivningarna. Kassaflödet är positivt vilket innebär att inbetalningar är större än utbetalningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg. Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 913 129	3 323 935	1 523 969	-1 976 369	-706 748	16 077 916
Reservering till fond			192 684	-192 684		0
Disposition av föregående års resultat:				-706 748	706 748	0
Årets resultat					-605 835	-605 835
Belopp vid årets utgång	13 913 129	3 323 935	1 716 653	-2 875 801	-605 835	15 472 081

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 683 117
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-192 684
årets förlust	-605 835
	-3 481 636

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 481 636
	-3 481 636

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Brf Kastanjen 7
Org.nr 716444-9618

5 (12)

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 048 824	1 046 650
Övriga rörelseintäkter		4 573	2 571
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 053 397	1 049 221
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader		-362 120	-338 755
Övriga externa kostnader		-69 480	-57 982
Personalkostnader		-4 455	-5 994
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-788 116	-788 116
Summa rörelsekostnader		-1 224 170	-1 190 847
Rörelseresultat		-170 773	-141 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 072	-565 131
Summa finansiella poster		-435 062	-565 122
Resultat efter finansiella poster		-605 835	-706 748
Resultat före skatt		-605 835	-706 748
Årets resultat		-605 835	-706 748

Brf Kastanjen 7
Org.nr 716444-9618

6 (12)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

31 625 878

32 413 994

Summa materiella anläggningstillgångar

31 625 878

32 413 994

Summa anläggningstillgångar

31 625 878

32 413 994

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 370

560

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 481

36 883

Summa kortfristiga fordringar

45 851

37 443

Kassa och bank

Kassa och bank

520 402

366 223

Summa kassa och bank

520 402

366 223

Summa omsättningstillgångar

566 253

403 666

SUMMA TILLGÅNGAR

32 192 131

32 817 660

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 913 129	13 913 129
Kapitaltillskott	1 940 132	1 940 132
Upplåtelseavgifter	1 383 803	1 383 803
Fond för yttre underhåll	1 716 653	1 523 969
Summa bundet eget kapital	18 953 717	18 761 033

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 875 801	-1 976 369
Årets resultat	-605 835	-706 748
Summa fritt eget kapital	-3 481 636	-2 683 117
Summa eget kapital	15 472 081	16 077 916

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	0	1 900 000
Summa långfristiga skulder		0	1 900 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16 500 000	14 600 000
Leverantörsskulder	23 502	49 911
Skatteskulder	176	904
Övriga skulder	3 255	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 117	188 929
Summa kortfristiga skulder	16 720 050	14 839 744

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 192 131

32 817 660

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-170 773	-141 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	788 116	788 116
Erhållen ränta		10	9
Betald ränta		-443 511	-591 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		173 842	55 403
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 408	-4 794
Förändring av leverantörsskulder		-26 409	29 254
Förändring av kortfristiga skulder		15 155	-16 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten		154 180	63 237
Årets kassaflöde		154 180	63 237
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		366 223	302 986
Likvida medel vid årets slut		520 403	366 223

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	10-100 år
---------	-----------

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	138 087	135 906
Årsavgifter	910 757	910 757
Öresutjämning		-13
	1 048 844	1 046 650

Not 3 Rörelsekostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Skötsel utemiljö	1 383	0
Brandskydd	0	3 309
Städ enligt avtal	24 365	20 964
Serviceavtal skadedjur	6 890	6 402
Övriga utgifter köpta tjänster	1 250	1 250
Energideklarationer	0	5 625
	33 888	37 550
Reparationer		
Reparation av gemensamma utrymmen	0	3 119
Reparation tvättstuga	8 529	0
	8 529	3 119
Taxebundna kostnader		
El- och nätavgifter	19 119	15 259
Uppvärmning/Fjärrvärme	148 821	157 073
Vatten och avlopp	57 383	44 003
Avfallshantering	30 309	24 214
Gaturenhållning	2 264	2 247
	257 896	242 796

Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkringar	49 377	43 130
Fastighetsavgift/skatt	12 430	12 160
	61 807	55 290
	362 120	338 755
Övriga externa kostnader		
Telekommunikation	1 391	933
Ekonomisk förvaltning	50 016	49 239
Övriga förvaltningskostnader	11 068	1 181
Bankkostnader	5 152	4 065
Postbefordran	353	1 064
Års- eller föreningsstämma/medlemsmöte	1 500	1 500
	69 480	57 982
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	2 997	5 994
	2 997	5 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar på byggnader	788 116	788 116
	788 116	788 116
Totalt rörelsens kostnader	1 222 713	1 190 847

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 744 179	36 744 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 744 179	36 744 179
Ingående avskrivningar	-4 330 185	-3 542 069
Årets avskrivningar	-788 116	-788 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 118 301	-4 330 185
Utgående redovisat värde	31 625 878	32 413 994

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	31 625 878	32 413 994
Verkligt värde	81 390 667	85 621 333
Taxeringsvärden byggnader	42 075 000	38 032 000
Taxeringsvärden mark	18 968 000	26 184 000
	61 043 000	64 216 000
Taxeringsvärden bostäder	59 800 000	63 000 000
Taxeringsvärden lokaler	1 243 000	1 216 000
	61 043 000	64 216 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

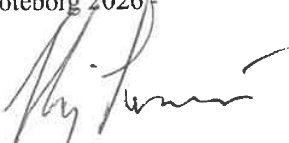
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	0,94	2026-07-30	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	2,52	2026-03-02	3 900 000	3 900 000
Stadshypotek	2,48	2026-10-30	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	2,48	2026-10-30	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	2,50	2026-09-30	3 800 000	3 800 000
Stadshypotek	2,52	2026-03-02	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	2,44	2026-09-30	1 500 000	1 500 000
			16 500 000	16 500 000
Kortfristig del långfristig skuld			16 500 000	14 600 000

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Göteborg 2026



Stig Semrén



Karin Gustavsson



Martin Skredsvik

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats



Johan Ericsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kastanjen 7, organisationsnummer 716444-9618 för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för uttalande om ansvarsfrihet har granskats väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att revisionen ger en rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 2026-



Johan Ericson

Intern Revisor