



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastanjen SoHo

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattumannen 22	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2033. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2033.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1893 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 37 bostadsrätter om totalt 1 970 kvm och 3 lokaler om 290 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 260 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Böttiger	Ordförande
Elias Sevelin	Styrelseledamot
Khosrow Motevalli Ali Abadi	Styrelseledamot
Sören Söderback	Styrelseledamot

Valberedning

Anita Wiger och Thelma Svenss

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Magnus Ahldén Auktoriserad revisor Stromson Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 2010-2011 ● Stambyte
- 2011 ● Nya maskiner tvättstuga
Fasadrenovering gård samt plan 5 gata
- 2012 ● Fasadrenovering gatuplan - Gatuplan Swedenborgsgatan
- 2014-2016 ● Trapphusrenovering
- 2018-2019 ● Dränering av innergård - Bristfälligt utfört varför nytt projekt påbörjas 2020-2021
- 2019 ● Byggnation av balkonger mot innergård
- 2020 ● Energideklaration
- 2020-2021 ● Dränering av innergård och ut mot gata samt återställande av innergård - Utfört
- 2022 ● Källsortering enligt Miljöförvaltningens riktlinjer - Utfört
Inspektion miljöförvaltningen - Utfört
- 2023 ● Taksäkerhetsarbeten och reparation av tak.
- 2024 ● Fönsterunderhåll / renovering påbörjad

Planerade underhåll

- 2024-2026 ● Fönsterunderhåll

Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena Recycling AB
Bredband och TV	Tele 2
Ekonomisk Förvaltning	SBC
El	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Östgöta Mattor
Fastighetsskötsel	Maximera AB
Fjärrvärme	Sthlm Exergi AB
Hissar	Hisskontakt Norden AB
Hushållssopor	Sthlm Vatten och Avfall AB
Städ	PZ Städ
Takskottning	Takjour Entreprenad AB
Trädgårdsskötsel	Firma Ulrika Lindblom
Vatten	Sthlm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med löpande fastighetsförbättringar fortgår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Huvudorsaken till högre driftskostnader för föreningen är kraftigt ökade kostnader för uppvärmning, el och avfall. Därutöver ökar kostnaderna för löpande fastighetsförbättringar. Det negativa kassaflödet kan kopplas direkt till det periodiska underhållet av fönster. Två lån med låg ränta omförhandlades i december 2025. Den nya räntan är väsentligt högre.

Förändringar i avtal

Under 2025 tecknades inga avtal med nya leverantörer.

Övriga uppgifter

Föreningen redovisar ett nästan fördubblat negativt resultat, till största del pga ökade avskrivningar (lagkrav ny avskrivningsmodell K3) på föreningens tillgångar. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel. Exklusive avskrivningarna redovisar föreningen ett positivt resultat på 468.821 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 874 174	2 960 906	2 629 753	2 172 900
Resultat efter fin. poster	-949 687	-576 359	-355 787	-466 210
Soliditet (%)	80	80	80	81
Yttre fond	347 822	438 461	419 602	218 929
Taxeringsvärde	96 143 000	95 343 000	95 343 000	95 343 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	731	668	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,4	47,0	47,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 448	5 448	5 448	5 448
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 602	4 602	4 602	4 602
Sparande / kvm totalyta, kr	207	181	278	155
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	22	23	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	210	247	196	175
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	90	49	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	317	359	269	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,45	2,97	0,98	-
Räntekänslighet (%)	7,45	7,45	8,15	-

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

De nya lagstadgade redovisningsreglerna K3 har inneburit att förenings resultat kraftigt försämrats pga mycket högre avskrivningar. Avgifterna höjdes 1 januari för att minska kommande förluster. Den långsiktiga målsättningen är att minska förlusterna och samtidigt redovisa ett positivt kassaflöde, exklusive periodiskt underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	45 287 388	-	-	45 287 388
Upplåtelseavgifter	13 666 530	-	-	13 666 530
Fond, yttre underhåll	438 461	-309 568	218 929	347 822
Balanserat resultat	-14 342 200	-266 791	-218 929	-14 827 920
Årets resultat	-576 359	576 359	-949 687	-949 687
Eget kapital	44 473 820	0	-949 687	43 524 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 608 991
Årets resultat	-949 687
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 929
Totalt	-15 777 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-15 777 607

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	2 874 174	2 960 906
Övriga rörelseintäkter	3	196 940	12 351
Summa rörelseintäkter		3 071 114	2 973 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 166 137	-2 255 309
Övriga externa kostnader	9	-172 674	-121 759
Personalkostnader	10	-143 322	-143 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 418 508	-784 272
Summa rörelsekostnader		-3 900 640	-3 304 783
RÖRELSERESULTAT		-829 527	-331 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 978	63 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-151 139	-308 370
Summa finansiella poster		-120 161	-244 833
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-949 687	-576 359
ÅRETS RESULTAT		-949 687	-576 359

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	51 043 564	52 462 071
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	507 632	108 290
Summa materiella anläggningstillgångar		51 551 196	52 570 362
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 551 196	52 570 362
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 061	2 700
Övriga fordringar	15	145 310	4 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	240 645	228 589
Summa kortfristiga fordringar		395 016	235 627
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 448 044	1 424 880
SBC klientmedel i SHB		1 243 044	1 420 757
Summa kassa och bank		2 691 088	2 845 636
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 086 104	3 081 263
SUMMA TILLGÅNGAR		54 637 300	55 651 625

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 953 918	58 953 918
Fond för yttre underhåll		347 822	438 461
Summa bundet eget kapital		59 301 740	59 392 379
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 827 920	-14 342 200
Årets resultat		-949 687	-576 359
Summa ansamlad förlust		-15 777 607	-14 918 559
SUMMA EGET KAPITAL		43 524 133	44 473 820
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 400 000	10 400 000
Leverantörsskulder		98 927	164 402
Skatteskulder		1 853	7 449
Övriga kortfristiga skulder		106 703	112 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	505 684	493 886
Summa kortfristiga skulder		11 113 167	11 177 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 637 300	55 651 625

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-829 527	-331 526
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 418 508	784 272
	588 981	452 746
Erhållen ränta	30 978	63 537
Erlagd ränta	-190 875	-276 909
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	429 084	239 374
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-159 389	-231 493
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 902	141 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	244 794	149 224
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-399 342	-108 290
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-399 342	-108 290
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-154 549	40 934
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 845 636	2 804 702
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 691 088	2 845 636

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastanjen SoHo 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, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 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	1,78 %
Yttertak	2,84 %
Fasader	2,84 %
Balkonger	2,43 %
Stamledningar VA	2,43 %
Stamledningar Värme	2,13 %
Styr & övervakning	4,26 %
Ventilation	3,41 %
El	3,41 %
Hissar	4,26 %

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. 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 329 828	1 329 828
Hysesintäkter bostäder	90 924	86 844
Hysesintäkter lokaler, moms	1 203 816	1 305 000
Deb. fastighetsskatt, moms	93 828	87 258
Bredband	68 400	68 400
Sophämtning	73 512	69 732
Dröjsmålsränta	292	515
Pantsättningsavgift	2 337	1 146
Överlåtelseavgift	7 276	5 612
Administrativ avgift, moms	637	49
Administrativ avgift	1 372	686
Andrahandsuthyrning	1 960	5 736
Övriga fakturerade kostnader moms	0	98
Öres- och kronutjämning	-8	2
Summa	2 874 174	2 960 906

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	10 710	3 600
Återbäring försäkringsbolag	0	8 491
Återvunnen moms	186 230	0
Övriga intäkter, moms	0	260
Summa	196 940	12 351

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	61 748	85 353
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 537	55 416
Fastighetsskötsel gård enl avtal	9 743	12 179
Städning enligt avtal	69 940	66 642
Besiktningar	7 680	0
Hissbesiktning	10 831	5 177
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 615	0
Myndighetstillsyn	0	19 603
Gemensamma utrymmen	129	2 245
Soppantering	0	11 459
Snöröjning/sandning	1 218	4 940
Serviceavtal	34 978	18 347
Mattvätt/Hyrmattor	12 579	9 399
Förbrukningsmaterial	0	1 876
Summa	229 998	292 637

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	3 189
Hyseslokaler	0	5 675
Tvättstuga	5 238	20 064
Dörrar och lås/porttele	10 338	9 160
VVS	1 119	32 341
Värmeanläggning/undercentral	8 545	0
Ventilation	0	685
Elinstallationer	1 206	0
Hissar	23 956	18 934
Fasader	6 565	0
Fönster	0	8 437
Balkonger/altaner	0	1 349
Mark/gård/utemiljö	18 128	0
Vattenskada	0	16 016
Skador/klotter/skadegörelse	12 788	7 429
Summa	87 882	123 279

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	56 573
Ventilation	0	98 667
Tak	0	46 038
Summa	0	201 277

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	55 145	50 543
Uppvärmning	475 427	558 084
Vatten	186 802	203 135
Sophämtning/renhållning	253 516	101 858
Grovsopor	0	111 728
Summa	970 890	1 025 348

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 528	15 999
Självrisk	28 600	0
Tomträttsavgäld	533 000	371 550
Kabel-TV	12 979	25 766
Bredband	81 318	44 083
Fastighetsskatt	156 942	155 370
Summa	877 367	612 768

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	233	1 928
Inkassokostnader	3 000	4 955
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	20
Revisionsarvoden extern revisor	57 012	27 403
Styrelseomkostnader	3 375	434
Fritids och trivselkostnader	5 906	127
Föreningskostnader	2 620	2 675
Förvaltningsarvode enl avtal	65 903	63 292
Överlåtelsekostnad	6 016	9 927
Pantsättningskostnad	2 578	2 536
Administration	5 010	2 874
Konsultkostnader	6 084	0
Bostadsrätterna Sverige	5 660	0
Föreningsavgifter	5 676	5 587
Övriga externa kostnader	3 600	0
Summa	172 674	121 759

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	117 599
Arbetsgivaravgifter	25 722	25 844
Summa	143 322	143 443

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	149 233	308 370
Dröjsmålsränta	1 479	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	427	0
Summa	151 139	308 370

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 570 925	61 570 925
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 570 925	61 570 925
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 108 853	-8 324 581
Årets avskrivning	-1 418 508	-784 272
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 527 361	-9 108 853
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 043 564	52 462 071
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 200 000	30 400 000
Taxeringsvärde mark	59 943 000	64 943 000
Summa	96 143 000	95 343 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 221	14 221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 221	14 221
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 221	-14 221
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 221	-14 221
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	108 290	0
Årets investeringar	399 342	284 880
Omfört till Byggnad	0	-176 590
Summa pågående arbeten	507 632	108 290

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	144 985	4 013
Övriga kortfristiga fordringar	325	325
Summa	145 310	4 338

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 340	8 677
Förutbet fast skötsel	15 437	15 437
Förutbet försäkr premier	50 268	47 650
Förutbet kabel-TV	5 435	3 245
Förutbet tomträttsavgäld	142 650	133 250
Förutbet bredband	20 515	20 330
Summa	240 645	228 589

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,24 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,25 %	1 400 000	1 400 000
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,24 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,25 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank hypotek AB	2026-02-28	2,56 %	1 000 000	1 000 000
Summa			10 400 000	10 400 000
Varav kortfristig del			10 400 000	10 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 400 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	298
Uppl kostn el	4 474	4 496
Uppl kostnad Värme	61 726	60 682
Uppl kostnad Extern revisor	29 000	0
Uppl kostn räntor	11 164	50 900
Uppl kostn vatten	42 923	37 593
Uppl kostnad Sophämtning	33 005	28 835
Uppl kostnad arvoden	55 500	55 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 471	17 471
Förutbet hyror/avgifter	250 421	238 111
Summa	505 684	493 886

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 400 000	32 400 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften i föreningen höjdes med 10% from 1 januari 2026. Lokalernas hyra löper vidare enligt avtal och hyresrättslägenhetens hyra höjs med samma nivå som allmännyttan. Fönsterunderhåll och renovering har pågått under året och kommer att fortsätta under 2026. Styrelsen har under året tagit in tre offerter för installering av en ny internetanslutning via fiber. Bredbandsinstallationen kommer att ske under våren 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Elias Sevelin
Styrelseledamot

Khosrow Motevalli Ali Abadi
Styrelseledamot

Per Böttiger
Ordförande

Sören Söderback
Styrelseledamot

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

Stromson Revisionsbyrå
Magnus Ahldén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 13:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 12:22

DOCUMENT ID:

H12LSqs2Wg

ENVELOPE ID:

r1sLS9ihZx-H12LSqs2Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Kastanjen SoHo, 769615-6905 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

487b40ff784f627ce32ad983e883c32f937cdef54b66054
9d093a7d08271164d9da86e22380dc4b37febd9cf8832
9d5600330da7d4a2d5347f6070952d802bf

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. ALF SÖREN SÖDERBACK soren.soderback@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:05 14.04.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.181.161
2. KHOSROW MOTEVALLI ALI ABADI khosrow.motevalli@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:45 14.04.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.55.56
3. PER BÖTTIGER per.bottiger@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:19 14.04.2026 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.55.31
4. KARL ELIAS ENGELBREKT SEVELIN elias.sevelin@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:08 15.04.2026 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.55.65
5. Hans Magnus Olof Ahldén magnus.ahlden@stromsorevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:08 15.04.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 170.10.121.63

* 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 SoHo
Org.nr. 769615-6905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen SoHo 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 Standards 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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

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 på fel, 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

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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Bostadsrättsföreningen Kastanjen SoHo för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Ahldén
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 13:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 12:22

DOCUMENT ID:

Byes8BqshZe

ENVELOPE ID:

rJslH9onWg-Byes8BqshZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Bostadsrättsföreningen Kast
anjen i Soho.pdf

4 pages

SHA-512:

1d4b25285020a1bebe4a9703937d523859753eb3172f1
77f40db163088cf08f06a258d2180280e4d16688dfbd7d
bd4a1b62d229fb7e48ea2d95daa264303cf3a

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Magnus Olof Ahldén	Signed	15.04.2026 13:08	eID	Swedish BankID
magnus.ahlden@stromso nrevision.se	Authenticated	15.04.2026 13:07	Low	IP: 170.10.121.63

* 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