







Årsredovisning 2025

HSB Brf Kastanjen i Vara

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kastanjen i Vara med säte i Vara org.nr 716410-3488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastanjen 15	1979-06-25	1980
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 728
1	kvartersgård med samlingslokal, pentry och vicevärdskontor	50
8	garageplatser i länga (kallgarage)	120
18	p-platser	0
Totalt 73 objekt		**3 898**

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 23 st 2 rok
- 14 st 3 rok
- 9 st 4 rok

På fastigheten finns 6 bostadshus som är uppförda på adresserna Torggatan 17-23, Teatergatan 2-12 samt Allégatan 9 A-K.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Casper Johansson	Ordförande
Elisabeth Birgersson	Ledamot
Anton Fredriksson	Ledamot
Ann-Kristin Nyman	Ledamot
Susanne Zachrisson	Ledamot
Roy Berggren	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Casper Johansson, Ann-Kristin Nyman och Susanne Zachrisson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anton Fredriksson, Casper Johansson Ann-Kristin Nyman och Susanne Zachrisson.

Revisorer har varit: Conny Stensson med Ann Norén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Adrian Brodowski (sammankallande) och Joakim Gunnarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 27 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2 % per 2025-01-01. Inför 2026 beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-06.

Under året har följande utförts:

- Tre takfläktar har bytts (17 D, 19 F och 23 K)
- Reparationer efter en vattenskada i en lägenhet täcktes av föreningens fastighetsförsäkring. Förebyggande byte av golvbrunn och andra VVS-arbeten gjordes också i samband med detta
- Fortsatta felsökningar och punktinsatser till följd av värmeproblem i en del lägenheter har gjorts
- Avtalet med E-Trädgård gällande trädgårdsskötsel sades upp under våren 2025 till följd av kraftigt höjda priser. Nytt avtal tecknades i stället med Kjells Alltjänst
- Avtalet med Telia förnyades. Varje hushåll fick ny TV-box och bredbandsrouter i samband med att föreningen tecknade kollektivt bredbandsavtal

Utöver ovan har andra mindre löpande reparationer utförts.

Dokument-ID 092221155575766717787 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

Tidigare större utförda underhåll och investeringar (i urval):

Årtal	Åtgärd
2014	Fönsterbyte
2016	Fasadmålning samt kompositbeklädnad av husgavlar
2016	Fönsterbyte kvartersgård
2018	Installation av bergvärme
2022	Renovering av kvartersgården
2024	Relining av avlopp

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes senast 2021.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Närmast under 2026 ligger planer på byte av ytterbelysning och injustering av värmesystemet för att komma till bukt med kalla lägenheter och dåligt uppvärmt varmvatten på de övre våningsplanen. En översyn av föreningens balkonger är också inplanerad. Takfläktar fortsätter att bytas löpande efter behov.

Under hösten 2026 införs obligatorisk sortering av matavfall och förpackningsinsamling i Vara kommun, vilket innebär en del förändringar för föreningens avfallshantering.

I underhållsplanen ligger inom en femårsperiod bl.a. målning av fasader samt byte av yttertak och takavvattning. En behovsbedömning görs när åtgärdsintervallet närmar sig. Nästa OVK planeras år 2027.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63, varav 62 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	323	310	341	341	373
Skuldsättning, kr/kvm	989	1 053	1 116	1 494	1 592
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 034	1 102	1 167	1 562	1 664
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	116	141	107	96	100
Årsavgifter, kr/kvm	736	722	708	694	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	98	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	742	707	694	681	681
Nettoomsättning, tkr	2 801	2 749	2 694	2 647	2 653
Resultat efter finansiella poster, tkr	839	421	967	670	1 168
Soliditet, %	70	67	65	54	53

Förklaring av ovan nyckeltal finns i not 1.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	556 700	0	0	556 700
Underhållsfond, kr	3 465 932	0	425 076	3 891 008
S:a bundet eget kapital, kr	**4 022 632**	**0**	**425 076**	**4 447 708**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 830 273	420 597	-425 076	4 825 794
Årets resultat, kr	420 597	-420 597	839 172	839 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 250 870**	**0**	**414 096**	**5 664 966**
S:a eget kapital, kr	**9 273 502**	**0**	**839 172**	**10 112 674**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 449 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 924 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 250 870
Årets resultat, kr	839 172
Reservation till underhållsfond, kr	-449 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 924
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 664 966**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 664 966**

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	839 172
Avsättning till underhållsfond	-449 000
Disposition ur underhållsfond	23 924
Resultat efter fondförändring	414 096

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 800 935	2 749 009
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 479	7 268
Summa Rörelseintäkter		**2 892 414**	**2 756 277**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 408 464	-1 727 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 654	-49 526
Personalkostnader	Not 6	-102 438	-100 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-374 434	-326 244
Summa Rörelsekostnader		**-1 933 989**	**-2 204 195**
Rörelseresultat		**958 424**	**552 082**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 465	26 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-133 718	-158 189
Summa Finansiella poster		**-119 252**	**-131 485**
Resultat efter finansiella poster		**839 172**	**420 597**
Resultat före skatt		**839 172**	**420 597**
Årets resultat		**839 172**	**420 597**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 286 217	12 660 651
Summa Materiella anläggningstillgångar		**12 286 217**	**12 660 651**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 000	1 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 000**	**1 000**
Summa Anläggningstillgångar		**12 287 217**	**12 661 651**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 158 137	1 097 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	93 237	81 746
Summa Kortfristiga fordringar		**1 251 374**	**1 179 546**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 459	846
Summa Kassa och bank		**1 459**	**846**
Summa Omsättningstillgångar		**2 252 833**	**1 180 392**
Summa Tillgångar		**14 540 050**	**13 842 043**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		556 700	556 700
Fond för yttre underhåll		3 891 008	3 465 932
Summa Bundet eget kapital		**4 447 708**	**4 022 632**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 825 794	4 830 273
Årets resultat		839 172	420 597
Summa Fritt eget kapital		**5 664 966**	**5 250 870**
Summa Eget kapital		**10 112 674**	**9 273 502**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 853 863	4 106 491
Leverantörsskulder		138 915	52 994
Skatteskulder		9 729	7 197
Övriga kortfristiga skulder		5 747	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	419 122	401 859
Summa Kortfristiga skulder		**4 427 376**	**4 568 541**
Summa Skulder		**4 427 376**	**4 568 541**
Summa Eget kapital och skulder		**14 540 050**	**13 842 043**

Dokument-ID 092221155557576671787 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	958 424	552 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	374 434	326 244
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**374 434**	**326 244**
Erhållen ränta	11 176	37 166
Erlagd ränta	-126 325	-161 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 217 710**	**754 045**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 953	4 148
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	104 070	-26 243
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**122 023**	**-22 095**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 339 733**	**731 950**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 456 251
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-2 456 251**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-252 628	-244 857
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-252 628**	**-244 857**
Årets kassaflöde	**1 087 105**	**-1 969 158**
Likvida medel vid årets början	**1 071 228**	**3 040 386**
Likvida medel vid årets slut	**2 158 333**	**1 071 228**

Dokument-ID 092221155557576671787 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 855 660 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta exkl. kallgarage).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Dokument-ID 092221155557576671787 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 745 444	2 691 528
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 240	60 840
	Hyror förråd	6 240	6 240
	Övriga primära intäkter	1 201	2 401
	Summa Bruttoomsättning	**2 813 125**	**2 761 009**
	Hyresbortfall	-12 190	-12 000
	Summa	**-12 190**	**-12 000**
	Summa Nettoomsättning	**2 800 935**	**2 749 009**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	68 341	0
	Övriga sekundära intäkter	23 138	7 268
	Summa Övriga rörelseintäkter	**91 479**	**7 268**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning*	-336 029	-353 874
	Snö och halk-bekämpning	-27 875	-8 375
	Reparationer	-138 337	-90 354
	Planerat underhåll	-23 924	-462 419
	Försäkringsskador	-99 787	0
	El	-300 311	-398 033
	Vatten	-136 411	-136 384
	Sophämtning	-124 020	-92 090
	Fastighetsförsäkring	-77 563	-75 775
	Kabel-TV och bredband	-62 953	-33 529
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 254	-77 080
	Summa Driftskostnader	**-1 408 464**	**-1 727 913**

*I fastighetsskötsel och förvaltning ingår även serviceavtal och administrativ förvaltning

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-65	-2 805
	Administrationskostnader	-5 603	-4 770
	Extern revision	-16 250	-13 625
	Medlemsavgifter	-26 325	-25 650
	Föreningsverksamhet	-411	-696
	Övriga förvaltningskostnader	0	-1 980
	Summa Övriga externa kostnader	**-48 654**	**-49 526**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-67 320	-66 000
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-6 000	-5 000
	Bilersättningar	-900	-2 500
	Sociala avgifter	-22 218	-21 012
	Summa Personalkostnader	**-102 438**	**-100 512**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-374 434	-326 244
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-374 434**	**-326 244**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	741	1 330
	Ränteintäkter placeringar	13 545	24 782
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	179	592
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**14 465**	**26 704**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-133 658	-158 158
	Övriga räntekostnader	-60	-31
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-133 718**	**-158 189**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 610 952	17 154 701
	Ingående anskaffningsvärde mark	374 085	374 085
	Årets investeringar	0	2 456 251
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**19 985 037**	**19 985 037**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 324 386	-6 998 142
	Årets avskrivningar	-374 434	-326 244
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 698 820**	**-7 324 386**
	Utgående redovisat värde	**12 286 217**	**12 660 651**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	102 000	117 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	93 000	93 000
	Summa	**30 595 000**	**27 810 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	12 358 000	12 358 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**12 358 000**	**12 358 000**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
	Andel i Vara Energi	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 000**	**1 000**

Dokument-ID 092221155557576671787 Signerat CJ, RB, AN, AF, EB, SZ, CS, SA

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 156 874	1 070 382
	Skattekonto	1 263	27 418
	Summa Övriga fordringar	**1 158 137**	**1 097 800**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	79 146	77 563
	Upplupna ränteintäkter	3 289	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 802	4 183
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**93 237**	**81 746**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 000 000**	**0**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	1 459	846
	Summa Kassa och bank	**1 459**	**846**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,13%	2026-03-02	1 055 553	114 116
Stadshypotek AB	3,13%	2026-01-30	1 252 115	100 000
Stadshypotek AB	3,13%	2026-01-02	1 546 195	81 380
			3 853 863	**295 496**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 853 863
Kortfristig del	3 853 863
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	295 496
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 181 984
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	225 859	229 661
Upplupna räntekostnader	21 067	13 674
Övriga upplupna kostnader	172 196	158 524
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**419 122**	**401 859**

Årsredovisningen är upprättad 2026-04-29.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Vara, org.nr. 716410-3488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Vara för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Vara för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Vara

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Conny Stensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kastanjen i Vara signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576671787***

Casper Johansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 20:41:09

Roy Berggren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:53:00

Ann-Kristin Nyman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:55:41

Anton Fredriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:51:00

Elisabeth Birgersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:52:37

Susanne Zachrisson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:51:50

Conny Stensson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 12:08:09

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:13:44

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kastanjen i Vara signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576976759***

Conny Stensson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:15:46

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:13:17

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.