







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Boden

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-0491 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastanjen 9	1945-01-01	1945
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten. 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
2	lokaler (hyresrätt)	38
7	förråd	53
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 714
27	p-platser	0
Totalt 63 objekt		**1 805**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 11 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Johansson	Ordförande	2017-05-24	2025-06-11
Peter Johansson	Ledamot	2018-06-17	
Abbas Barbari	Ordförande	2025-06-11	
Ann-Katrin Johansson	Ledamot	2015-05-26	
Mats Wallin	Ledamot	2024-05-16	
Tina Kotkaniemi	Ledamot	2022-05-19	
Terese Hällgren	Ledamot	2020-06-16	
Linnea Vikenäs	Ledamot	2025-06-11	
Björn Kent Dani Nystedt	Suppleant	2025-06-11	
Anuleena Katari Asikainen	Suppleant	2025-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Abbas Barbari, Mats-Einar Wallin och Tina Kotkaniemi.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Katrin Johansson, Peter Johansson, Mats Wallin, Tina Kotkaniemi och Abbas Barbari.

Revisorer har varit: Jan-Olov Isaksson med Jonathan Peteri som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tomas Sundberg (sammankallande), samt Hagos Yohannes, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2025-09-23.

TREAB har upphandlats som extern vicevärd och vaktmästare.
Föreningen har tecknat förvaltningsavtal Bas med HSB för utökad service, bl.a. egenkontroll, underhållsplanering och projektlederi.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Rot-ombyggnation
1994	Markanläggning
2002	Markanläggning
2004	Bredband
2008	Markanläggning samt 5 nya p-platser
2009	Klinkergolv i tvättstugan
2010	Nya snörasskydd, tätning hängrännor, isolering yttertak vid trapphus samt rep av bastu
2011	Nytt entréparti samt byte cirkulationspump
2012	Ombyggnad, 5 nya förråd samt postboxar
2014	Byte hängrännor samt byte 10st motorvärmarcentraler
2015	Byte av fotplåtar tak samt åtgärder efter OVK-besiktning
2016	Utredning relining samt byte torkskåp i tvättstugan
2019	Styrutrustning värmesystem, asfaltering samt ny trappbelysning
2020	Påbörjad renovering avloppssystem
2021	OVK och energideklaration
2022	Påbörjad relining
2023	Färdigställt relining avloppsrör ovan källargolv, besiktning och rep tak, nya snörasskydd, byte tvättmaskin samt målning golv källarkorridor och runt entréportar
2024	Ommålning av inklädnader för fönsternischer på gaveln och mot Drottninggatan
2025	TREAB har upphandlats som extern vicevärd och vaktmästare. Föreningen har tecknat förvaltningsavtal Bas med HSB för utökad service, bl.a. egenkontroll, underhållsplanering och projektlederi.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Översyn värmeanläggning, byte av lysarmaturer i källaren, ommålning av fönsternischinklädnader mot innergården, relining av avloppsrören i källargolvet, övergång till hushållsnära insamling av avfall samt byte av låssystem.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	217	169	156	58	102
Skuldsättning, kr/kvm	1 200	1 269	1 368	1 439	1 510
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 264	1 337	1 410	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	236	244	229	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	845	796	776	732	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	872	794	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 511	1 430	1 386	1 340	1 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	255	168	-1	-3	40
Soliditet, %	52	47	44	44	43

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	32 860	0	0	32 860
Underhållsfond, kr	802 692	0	29 000	831 692
S:a bundet eget kapital, kr	**835 552**	**0**	**29 000**	**864 552**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 324 122	167 605	-29 000	1 462 727
Årets resultat, kr	167 605	-167 605	254 623	254 623
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 491 727**	**0**	**225 623**	**1 717 350**
S:a eget kapital, kr	**2 327 279**	**0**	**254 623**	**2 581 902**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 491 727
Årets resultat, kr	254 623
Reservation till underhållsfond, kr	-29 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 717 350**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 717 350**

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

Dokument-ID 092221155557571100680 Signerat AB, LV, MW, PJ, AJ, TH, TK, JI, TO

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 511 411	1 429 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 270	3 104
Summa Rörelseintäkter		**1 574 681**	**1 432 897**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-927 747	-869 425
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 575	-44 522
Personalkostnader	Not 6	-155 762	-153 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-136 690	-136 690
Summa Rörelsekostnader		**-1 261 775**	**-1 203 861**
Rörelseresultat		**312 906**	**229 037**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	195	408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-58 478	-61 840
Summa Finansiella poster		**-58 283**	**-61 432**
Resultat efter finansiella poster		**254 623**	**167 605**
Resultat före skatt		**254 623**	**167 605**
Årets resultat		**254 623**	**167 605**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 818 224	3 954 914
Summa Materiella anläggningstillgångar		**3 818 224**	**3 954 914**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**3 818 724**	**3 955 414**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	155
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 127 700	903 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	64 395	71 174
Summa Kortfristiga fordringar		**1 192 094**	**974 625**
Summa Omsättningstillgångar		**1 192 094**	**974 625**
Summa Tillgångar		**5 010 818**	**4 930 040**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 860	32 860
Fond för yttre underhåll	Not 13	831 692	802 692
Summa Bundet eget kapital		**864 552**	**835 552**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 462 727	1 324 122
Årets resultat		254 623	167 605
Summa Fritt eget kapital		**1 717 350**	**1 491 727**
Summa Eget kapital		**2 581 902**	**2 327 279**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 040 154	2 165 654
Summa Långfristiga skulder		**2 040 154**	**2 165 654**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		125 500	125 500
Leverantörsskulder		26 305	51 300
Skatteskulder		2 881	262
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 431	7 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	229 645	252 571
Summa Kortfristiga skulder		**388 762**	**437 107**
Summa Skulder		**2 428 916**	**2 602 761**
Summa Eget kapital och skulder		**5 010 818**	**4 930 040**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	312 906	229 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	136 690	136 690
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**136 690**	**136 690**
Erhållen ränta	195	408
Erlagd ränta	-58 478	-61 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**391 313**	**304 295**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 588	-381
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-48 345	-11 697
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-41 757**	**-12 078**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**349 557**	**292 217**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-125 500	-125 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-125 500**	**-125 500**
Årets kassaflöde	**224 057**	**166 717**
Likvida medel vid årets början	**894 518**	**727 801**
Likvida medel vid årets slut	**1 118 575**	**894 518**

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	5 175 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 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 möte 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).

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.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 416 276	1 329 876
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	32 031	35 247
Hyror lokaler	3 600	3 600
Hyror garage och parkeringsplatser	32 700	33 600
Hyror förbrukningsbaserad	5 728	16 707
Hyror övrigt	12 600	12 600
Övriga primära intäkter	14 326	3 513
Summa Bruttoomsättning	**1 517 261**	**1 435 143**
Hyresbortfall	-5 850	-5 350
Summa	**-5 850**	**-5 350**
Summa Nettoomsättning	**1 511 411**	**1 429 793**

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme och tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	63 270	0
Övriga sekundära intäkter	0	3 104
Summa Övriga rörelseintäkter	**63 270**	**3 104**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-203 837	-153 258
Snö och halk-bekämpning	-53 244	-86 285
Reparationer	-61 089	-19 625
Försäkringsskador	-32 680	-7 330
El	-108 490	-103 987
Uppvärmning	-231 372	-226 195
Vatten	-86 794	-110 252
Sophämtning	-30 943	-41 152
Fastighetsförsäkring	-43 044	-48 459
Kabel-TV och bredband	-33 664	-33 499
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 591	-39 384
Summa Driftskostnader	**-927 747**	**-869 425**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-11 520	-5 528
	Extern revision	-14 655	-16 560
	Medlemsavgifter	-12 100	-12 100
	Föreningsverksamhet	-2 500	-1 000
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-9 335
	Summa Övriga externa kostnader	**-41 575**	**-44 522**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-55 249	-37 250
	Revisionsarvode	-7 166	-3 000
	Vicevärdsarvode	-72 000	-96 000
	Sociala avgifter	-21 347	-16 972
	Summa Personalkostnader	**-155 762**	**-153 222**

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	-128 721	-128 721
	Avskrivning på markanläggning	-7 969	-7 969
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-136 690**	**-136 690**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	195	408
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**195**	**408**

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	-58 118	-61 480
	Övriga räntekostnader	-360	-360
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-58 478**	**-61 840**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 654 579	7 654 579
	Ingående anskaffningsvärde mark	35 275	35 275
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	494 627	494 627
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**8 184 481**	**8 184 481**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 229 567	-4 092 876
	Årets avskrivningar	-136 690	-136 690
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 366 257**	**-4 229 567**
	Utgående redovisat värde	**3 818 224**	**3 954 914**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 600 000	10 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	51 000	39 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 427 000	2 998 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**14 078 000**	**13 037 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	5 214 000	5 214 000
	Varav i eget förvar	-412 000	-412 000
	Ställda säkerheter	**4 802 000**	**4 802 000**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 118 575	894 518
	Övriga fordringar	9 125	8 779
	Summa Övriga fordringar	**1 127 700**	**903 297**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 395	71 174
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**64 395**	**71 174**

Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	831 692	802 692
	Summa Fond för yttre underhåll	**831 692**	**802 692**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank 980-0368	1,99%	2031-09-25	627 415	22 500
Swedbank 980-0368	2,83%	2027-08-25	1 538 239	103 000
			2 165 654	**125 500**

Långfristig del	2 040 154
Nästa års amortering av långfristig skuld	125 500
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	125 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	125 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	502 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	514 915
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,59%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	0	3 217
	Inre fond	3 951	3 951
	Övriga kortfristiga skulder	480	306
	Summa Övriga skulder	**4 431**	**7 474**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	141 933	134 091
Övriga upplupna kostnader	87 712	118 480
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**229 645**	**252 571**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-23.
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 Boden , org.nr. 798500-0491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Boden för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Boden för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olov Isaksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Boden signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Abbas Barbari
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 12:04:00

Linnea Vikenäs
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 11:28:48

Mats Wallin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 19:06:09

Peter Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 20:34:58

Ann-Katrin Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 20:15:26

Terese Hällgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 09:40:16

Tina Kotkaniemi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 14:54:33

Jan-Olov Isaksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:49:55

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:15:31

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Olov Isaksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:32:56

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:14:41

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.