



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kastanjen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Troheten 1	1947-09-15	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	72
30	p-platser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 268
Totalt 101 objekt		3 340

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 37 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:42	G:A	716438-7933	10,85%	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Clara Arvidsson	Ordförande	2023-01-03	
Anja Sacir	Ledamot	2024-01-28	
Robert Patzelt	Ledamot	2025-01-15	2025-02-22
Mats Furåker	Ledamot	2023-01-03	2025-01-15
Carl Vernersson	Ledamot	2025-01-15	
Helena Lindh	Ledamot	2024-01-28	2025-02-06
My Fristedt Malmberg	Ledamot	2025-01-15	
Emil Sandelin	Ledamot	2024-01-28	2025-01-15
Richard Krantz	Suppleant	2025-01-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Clara Arvidsson, Carl Vernersson, My Fristedt Malmberg och Richard Krantz.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Clara Arvidsson, Carl Vernersson och My Fristedt Malmberg.

Revisorer har varit: Moa Henriet och Richard Krantz (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Patric Stanley Hansen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar plus 1 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

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 2025-04-23.

Det har även detta året varit ett tufft ekonomiskt år i Sverige .Styrelsen har omförhandlat lån genom att slå ihop tre lån i ett.

Vi har även tillsett medlemmarnas enskilda önskemål. Styrelsen har bla tagit tag i störande lukt från lägenheter och har just nu ett juridiska ärende öppet för att medlemmarna ska trivas så bra som möjligt.

Utöver det har styrelsen sett till att husets brandvarnare är uppdaterade, gett ut kvartalsbrev samt tillsett att medlemmarna kan slänga tillhörigheter i en inhyrd container.

Styrelsen har sagt upp Alltime och kommer inleda nytt städavtal med Clockrent och sedan ta in ett externt trädgårdsföretag som faktiskt kan trädgårdsskötsel. Vi har gett Alltime många chanser men de har enligt oss inte bättrat sig. Vi kommer heller inte betala för en heltidstjänst okt-mars. Då kommer vi betala för höst- och vinterstädningar detta kommer medföra att vi sparar in ca 50.000 kr per år.

My vår styrelsemedlem har jobbat på fantastisk med trädgården. En ny pergola och grillar finns på plats.

Vi håller även hela tiden på att se till att vår hemsida är uppdaterad med det mest aktuella.

Utöver det har bl.a. andra handsuthyrningar, överlåtelse, mail, brevlåda, parkering, bankärende och styrelsetelefon hanterats.

Vice värden har hanterat ett antal ärende per månad så som tillsyner, mött upp hantverkare, svarat på frågor från medlemmar som gällt boendefrågor mm. Han hjälper även styrelsen med mycket vardagliga felanmälningar.

Styrelsen har tagit beslut att inte höja avgifterna för det kommande året.

Se nedan underhållsplan som motivering.

Underhållsplanen är för 20 år framåt, det ska dock förtydligas att mycket kan ändras, vissa saker kommer inte behövas bytas ut. I vissa delar kan man även få in mer aktuell offert.

Sockeln är prioritet just nu och förr eller senare kommer våra värmeledningar behöva bytas ut. De är besiktigade och godkända detta året. Förmodligen behöver inte alla hissar bytas samtidigt så vi kan undvika höga lån, vi ha delat upp hissarna i den nya underhållsplanen. Vi kommer skjuta på hissarna då vi inte anser dessa som akuta så länge de fungerar. Under 2025/2026 kommer vi även behöva göra en OVK i huset. Vi kommer inte prioritera saker som fungerar som tex porttelefonerna och skärmplank. Dessa punkter kommer sannolikast skjutas upp.

Gällande underhållsplanen som visas så är det viktigt att notera att styrelsen som tidigare, kan välja att senarelägga vissa åtgärder beroende på fastighetens skick och den ekonomiska situationen.

Styrelse tackar för ert förtroende det gångna året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Uppgradering samtliga hiss.
2021	Målning av plank och kameror parkeringen.
2016	Relining av avloppssystemet.
2010	Fasadrenovering samt inplåtning av alla skorstenar, enhetsel, nya LED-armaturer i trappor och källare, odlingar i pallkragar på tomten. Inköp av tomträten. Miljöhus
1997	Nytt tak

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Åtgärder för energiklass ska sänkas. Har kontakt med Bino på HSB.

Kontroll om hissar måste bytas ut (stora kostnader)

Sockeln på huset måste ses över och renoveras.

Kameraövervakning ska in på sikt

Årtal	Åtgärd
2025	Få ner energiklass
2025	Kontroll hissar
2025	Renovera sockel på huset 300.000
2025	OVK besiktning självdrag rensning mm 50.000
2025	Byte skärml plank 111.000
2026	Porttelefonsystem byte per lgh 238.000
2026	Källare, helmålning 215.000
2026	Trapphus målning 577.000
2026	Ventiler Kv-, Vv- och Vvc-ledn, byte ventiler 258.000
2026	Värmeledningar och byte 8.922.000
2027	Hissar komplett, byte per hydraulhiss 1.067.000
2027	Stuprör, hängrännor byte galv/lack 918.000
2027	Takdetaljer samtliga, måln. stor omfattr 180.000
2027	Tvättmaskiner, byte 4,5-5,5 kg 303.000
2028	Asfalt körbar, omläggning 237.000
2028	Betongplattor, byte hela ytan 299.000
2029	Belysningsstolpar, byte stolpe 89.000
2029	Fönsterdörrar PVC, byte komplett 3-glas 731.000
2029	Dörrar aluminium, komplett byte 124.000
2029	Låssystem, byte cylinder och kista 137.000

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	277	193	300	330	309
Skuldsättning, kr/kvm	6 548	6 676	6 879	7 199	7 277
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 548	6 676	6 879	7 199	7 277
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	356	376	343	305	281
Årsavgifter, kr/kvm	1 205	1 152	1 087	1 029	1 028
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	93	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 249	1 197	1 170	1 070	1 063
Nettoomsättning, tkr	4 151	3 934	3 711	3 503	3 489
Resultat efter finansiella poster, tkr	412	130	403	544	286
Soliditet, %	27	26	25	23	22

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår VoA, värme, bredband. El debiteras efter förbrukning.

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 147	0	0	75 147
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 677 562	0	99 000	2 776 562
S:a bundet eget kapital, kr	2 752 709	0	99 000	2 851 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 198 482	129 611	-99 000	5 229 093
Årets resultat, kr	129 611	-129 611	411 724	411 724
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 328 093	0	312 724	5 640 817
S:a eget kapital, kr	8 080 802	0	411 724	8 492 526

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 000 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	5 328 093
Årets resultat, kr	411 724
Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 640 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 640 817

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 150 996	3 994 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 132	2 154
Summa Rörelseintäkter		4 173 129	3 996 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 197 832	-2 287 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 954	-144 948
Arvoden och andra ersättningar	Not 6	-152 381	-141 771
Avskrivningar		-515 076	-515 026
Summa Rörelsekostnader		-3 014 243	-3 088 963
Rörelseresultat		1 158 886	907 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 452	7 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-752 614	-785 722
Summa Finansiella poster		-747 162	-778 374
Resultat efter finansiella poster		411 724	129 611
Resultat före skatt		411 724	129 611
Årets resultat		411 724	129 611

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	28 334 693	28 849 769
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 334 693	28 849 769

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar		28 336 193	28 851 269
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27 538	26
Aktuell skattefordran		0	3 292
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 563 570	2 167 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	111 863	98 589
Summa Kortfristiga fordringar		2 702 972	2 269 019

Summa Omsättningstillgångar		2 702 972	2 269 019
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		31 039 165	31 120 288
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 147	75 147
Fond för yttre underhåll	2 776 562	2 677 562
Summa Bundet eget kapital	2 851 709	2 752 709

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 229 093	5 198 482
Årets resultat	411 724	129 611
Summa Fritt eget kapital	5 640 817	5 328 093

Summa Eget kapital	8 492 526	8 080 803
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder kreditinstitut	Not 11	5 681 250	17 053 947
Summa Långfristiga skulder		5 681 250	17 053 947

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder kreditinstitut		16 189 047	5 242 600
Leverantörsskulder		84 927	82 923
Skatteskulder		12 944	10 246
Övriga kortfristiga skulder		800	34 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	577 671	614 870
Summa Kortfristiga skulder		16 865 389	5 985 538

Summa Skulder		22 546 639	23 039 485
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		31 039 165	31 120 288
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 158 886	907 985
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	515 076	515 026
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	515 076	515 026
Erhållen ränta	5 280	7 197
Erlagd ränta	-764 955	-775 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	914 287	654 582
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-33 592	9 370
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-54 256	13 705
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-87 847	23 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	826 439	677 657
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-426 250	-678 958
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-426 250	-678 958
Årets kassaflöde	400 189	-1 301
Likvida medel vid årets början	1 924 658	1 925 959
Likvida medel vid årets slut	2 324 847	1 924 658

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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 627 515 kr (fg år 4 627 515 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 688 340	3 425 140
	Årsavgifter IMD el	114 469	187 432
	Årsavgifter bredband bostäder	83 160	34 650
	Årsavgifter lokaler	127 884	118 756
	Årsavgifter bredband lokaler	8 562	40 637
	Årsavgifter lokaler bredband	1 188	495
	Hyror garage och parkeringsplatser	89 323	90 000
	Hyror förbrukningsbaserad	15 000	-9 896
	Årsavgifter bredband	0	49 203
	Hyror övrigt	3 950	4 200
	Övriga primära intäkter	37 120	60 710
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 168 996	4 001 327
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hysesbortfall	-18 000	-6 532
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-18 000	-6 532
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 150 996	3 994 795

I årsavgiften ingår Värme, vatten, el och bredband. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Pantförskrivningsavgift, överlåtelseavgift och övriga intäkter	22 132	2 154
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 132	2 154

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-326 506	-331 166
	Snö och halk-bekämpning	0	-3 659
	Reparationer	-125 941	-138 682
	Planerat underhåll	0	0
	Försäkringsskador	-10 089	0
	El	-281 605	-323 778
	Uppvärmning	-637 747	-680 632
	Vatten	-270 165	-251 585
	Sophämtning	-65 727	-100 198
	Fastighetsförsäkring	-53 601	-51 185
	Kabel-TV och bredband	-136 438	-133 140
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-125 650	-119 660
	Förvaltningsavtalskostnader	-163 064	-153 533
	Övriga driftkostnader	-1 298	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 197 831	-2 287 218
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 926	-7 875
	Administrationskostnader	-79 292	-88 655
	Extern revision	-17 725	-11 500
	Medlemsavgifter	-29 880	-29 880
	Föreningsverksamhet	-261	-465
	Övriga förvaltningskostnader	-4 870	-6 574
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-148 954	-144 948
Not 6	Arvoden och andra ersättningar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Arvoden och andra ersättningar</i>		
	Arvode styrelse	-98 850	-99 300
	Revisionsarvode	-4 500	-3 400
	Övriga arvoden	-12 600	-5 100
	Sociala avgifter	-36 431	-33 971
	<i>Summa Arvoden och andra ersättningar</i>	-152 381	-141 771

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 024 516	30 024 516
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 513 000	11 513 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 537 516	41 537 516
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 687 746	-12 172 721
	Årets avskrivningar	-515 076	-515 026
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 202 822	-12 687 746
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 334 693	28 849 769
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	360 000	410 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	137 000	146 000
	<i>Summa</i>	50 297 000	44 956 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 970 000	26 970 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 970 000	26 970 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Malmö	500	500
	Andel i Fonus	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 324 847	1 924 658
	Skattekontot	238 723	242 454
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 563 570	2 167 112

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	18 043	17 516
Uppl int IMD el	39 031	51 079
Upplupna ränteintäkter	1 333	1 162
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 456	28 812
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	111 863	98 569

Not 11	Långfristiga skulder kreditinstitut	2025-08-31
--------	-------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,8%	2025-09-28	2 516 350	0
Swedbank Hypotek AB	2,26%	2026-03-25	5 850 000	0
SBAB Bank AB	3,49%	2028-03-16	5 681 250	0
Stadshypotek AB	2,84%	2025-10-01	2 300 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2026-04-30	1 847 493	0
Stadshypotek AB	4,22%	2025-12-30	1 360 705	84 000
Stadshypotek AB	4,93%	2025-09-30	2 314 499	280 000

Långfristig del	5 681 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 189 047
Kortfristig del	16 189 047
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	364 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 456 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om fem år 20 050 297 kr. Efter räkenskapsårets slut så har lånen med konverteringsdatum, 2025-09-30 och 2025-09-28 förnyats.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	299 081	327 103
Upplupna räntekostnader	102 911	115 252
Övriga upplupna kostnader	175 679	172 515
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	577 671	614 870

I övriga upplupna kostnader så ingår upplupna kostnader för arvoden, värme, vatten, sophantering mm.

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2025-11-06

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.

Clara Arvidsson
Ordförande

Carl Vernersson

My Fristedt Malmberg

Anja Sacir

Vår revisionsberättelse har lämnats

Moa Henriet

Av föreningen vald revisor

Thahas Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kastanjen i Malmö, org.nr. 746000-5684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kastanjen i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

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 augusti 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. Risker 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 Brf Kastanjen i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 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

Moa Henriet
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Clara Arvidsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 21:56:07



My Fristedt Malmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 19:21:12



Anja Sacir

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-08 kl. 23:01:10



Carl Verneresson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 15:46:04



Moa Henriet

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-09 kl. 14:58:29



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 10:50:38



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Moa Henriet

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-09 kl. 14:41:44



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 10:47:29



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.