

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala**  
717600-6240

Räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31

**Innehållsförteckning**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1    |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6    |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9    |
| Revisionsberättelse    | Bil. |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Salabacke 6:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 st byggnader med 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adresser är Årstagatan 13-17 och 19 A-B, Kastanjegatan 1-7 samt Johannelundsgatan 2-8 i Uppsala.

#### **Lägenhetsfördelning**

Föreningens lägenheter är fördelade på följande sätt:

|       |       |
|-------|-------|
| 1 Rok | 24 st |
| 2 Rok | 81 st |
| 3 Rok | 15 st |

Dessutom tillkommer:

|           |       |
|-----------|-------|
| Garage    | 20 st |
| P-Platser | 54 st |

Total Bostadsarea: 6 474 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2025-01-13.  
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar: 138 st (2025-08-31)

Under året har 14 överlåtelse skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2025-01-13 haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

|                 |             |      |
|-----------------|-------------|------|
| My Lundevall    | Ordförande  | 2026 |
| Lill Hagman     | Sekreterare | 2027 |
| Maria Carlsson  |             | 2027 |
| Daniel Persson  |             | 2026 |
| Eva-Maria Staaf |             | 2026 |
| Johanna Pålsson |             | 2026 |

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Styrelsesuppleanter**

|                     |  |      |
|---------------------|--|------|
| Sune Bohlin         |  | 2027 |
| Christian Andersson |  | 2026 |

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Ordinarie revisorer**

|                |                 |      |
|----------------|-----------------|------|
| Beatrice Fejde | Sonora Revision | 2026 |
|----------------|-----------------|------|

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Valberedning**

Sandra Blom

### Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 388 618 kr och planerat underhåll för 0 kr. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 16 789 000 kr för perioden 2024-2034. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 526 000 kr.

Föreningen har utfört:

| <b><u>Utfört underhåll</u></b>              | <b><u>År</u></b> |
|---------------------------------------------|------------------|
| Tilläggsisolering                           | 1986             |
| Stambyte                                    | 1995             |
| Säkerhetsdörrar                             | 2004             |
| Fönster                                     | 2010             |
| Bergvärme                                   | 2011             |
| Renovering tvättstugor                      | 2012             |
| Takbyte                                     | 2014             |
| Kompressorbyte bergvärmeanläggning          | 2017             |
| Ventilationsrengöring (OVK)                 | 2017             |
| Solcellsanläggning (monterat på husens tak) | 2018             |
| Nytt skalskydd (Portlås/Porttelefon)        | 2018             |
| Byte värmepumpar ombyggnation undercentral  | 2018             |
| Fasadreparation                             | 2019             |
| Installerat laddstolpar                     | 2023             |
| Ventilationsrengöring (OVK)                 | 2023             |
| Målat grillhuset                            | 2024             |
| Skyddrum                                    | 2024             |
| Byte garageportar                           | 2025             |
| Målning fasad                               | 2025             |
| Asfaltering portar                          | 2025             |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har garageportar bytts ut till singelgaragen. Vi har asfalterat utanför entréerna och målat om grunden på fasaden samt bytt kulör från grön till grå.

Styrelsen har under året gått ut med information om att det nu är 30 år sedan stambytet. Badrum som inte renoverats med nytt tätskikt sedan dess bör bostadsrättsinnehavaren/medlem se över och eventuell renovera för att försäkringen ska täcka om en skada uppkommer.

Under året har styrelsen fortsatt arbeta med föreningens skyddsrum så att en aktuell skyddsplan finns om skyddsrummen skulle behöva användas.

### Föreningens ekonomi

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                              | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                           | 6 495          | 6 159          | 5 675          | 5 124          |
| Resultat efter finansiella poster                         | 240            | -562           | -190           | -992           |
| Soliditet (%)                                             | 63,9           | 63,2           | 61,9           | 61,8           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                            | 2 197          | 2 252          | 2 457          | 2 511          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*      | 923            | 866            | 807            | 0              |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)** | 2 197          | 2 252          | 2 457          | 0              |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                                 | 252            | 81             | 176            | 0              |
| Räntekänslighet (%)                                       | 2,4            | 2,6            | 3,0            | 0,0            |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                            | 244            | 224            | 281            | 0              |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter        | 83,5           | 81,2           | 81,0           | 0,0            |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

\*Inklusive intäkt el

\*\* Föreningen har endast bostadsrätter

Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår, har styrelsen beslutat att inte höja avgifterna per 2026-01-01.

### Uppskrivning av fastighetens bokförda värde

Då föreningen tidigare har lidit av dålig soliditet på grund av att medlemmarnas insatser varit låga i förhållande till föreningens avskrivningskostnader och ackumulerade underskott har styrelsen i samråd med revisorn, Hans Wallerström RiM, beslutat att nyttja möjligheten att skriva upp fastighetens bokförda värde. Som underlag till detta har fastighetens byggnadsvärde vid taxeringen 2016 använts.

Uppskrivningen ska minskas under den återstående tidsperioden av möjlig avskrivning för fastigheten och ska vara helt avskriven 2101.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Uppskrivnings<br>fond | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 162 240              | 30 479 189            | 2 878 720                   | -5 851 493             | -561 730          | <b>27 106 926</b> |
| Avsättning Fond yttre UH                   |                      |                       | 1 526 000                   | -1 526 000             |                   | <b>0</b>          |
| Ianspråkst. Fond yttre UH                  |                      |                       | -405 763                    | 405 763                |                   | <b>0</b>          |
| Justering uppskrivnsfond                   |                      | -380 990              |                             | 380 990                |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | -561 730               | 561 730           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | 240 182           | <b>240 182</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>162 240</b>       | <b>30 098 199</b>     | <b>3 998 957</b>            | <b>-7 152 470</b>      | <b>240 182</b>    | <b>27 347 108</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -7 152 470        |
| årets vinst      | 240 181           |
|                  | <b>-6 912 289</b> |

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                        |                   |
| reservering fond för yttre underhåll    | 1 526 000         |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | -245 250          |
| i ny räkning överföres                  | -8 193 039        |
|                                         | <b>-6 912 289</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                             | 2   | 6 494 684                 | 6 115 724                 |
| Övriga intäkter                                   |     | 619                       | 43 136                    |
|                                                   |     | <b>6 495 303</b>          | <b>6 158 860</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Reparationer                                      | 3   | -388 618                  | -734 504                  |
| Planerat underhåll                                | 4   | -245 250                  | -405 763                  |
| Driftskostnader                                   | 5   | -3 852 424                | -3 673 660                |
| Övriga kostnader                                  |     | -46 837                   | -44 391                   |
| Personalkostnader                                 | 6   | -148 677                  | -165 015                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7   | -1 148 730                | -1 199 235                |
|                                                   |     | <b>-5 830 536</b>         | <b>-6 222 568</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>664 767</b>            | <b>-63 708</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 88                        | 17                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -424 674                  | -498 039                  |
|                                                   |     | <b>-424 586</b>           | <b>-498 022</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>240 181</b>            | <b>-561 730</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>240 181</b>            | <b>-561 730</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>240 182</b>            | <b>-561 730</b>           |

| Balansräkning                                | Not | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 8   | 41 104 049        | 41 005 647        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 9   | 29 000            | 43 500            |
| Inventarier, verktyg och installationer      |     | 511 493           | 0                 |
|                                              |     | <b>41 644 542</b> | <b>41 049 147</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>41 644 542</b> | <b>41 049 147</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 55 425            | 17 703            |
| Aktuella skattefordringar                    |     | 7 323             | 5 651             |
| Övriga fordringar                            |     | 990               | 902               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10  | 523 491           | 539 456           |
|                                              |     | <b>587 229</b>    | <b>563 712</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 564 254           | 1 280 432         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>1 151 483</b>  | <b>1 844 144</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>42 796 025</b> | <b>42 893 291</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 162 240           | 162 240           |
| Uppskrivningsfond                            | 11         | 30 098 199        | 30 479 189        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 998 957         | 2 878 720         |
|                                              |            | <b>34 259 396</b> | <b>33 520 149</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -7 152 470        | -5 851 493        |
| Årets resultat                               |            | 240 181           | -561 730          |
|                                              |            | <b>-6 912 289</b> | <b>-6 413 223</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>27 347 107</b> | <b>27 106 926</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 4 800 347         | 9 104 843         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 800 347</b>  | <b>9 104 843</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 9 424 016         | 5 473 948         |
| Leverantörsskulder                           |            | 503 825           | 509 323           |
| Övriga skulder                               |            | 116 514           | 92 140            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 604 216           | 606 111           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>10 648 571</b> | <b>6 681 522</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>42 796 025</b> | <b>42 893 291</b> |



## Kassaflödesanalys

Not

2024-09-01  
-2025-08-31

2023-09-01  
-2024-08-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                  |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Rörelseresultat                                                                   | 664 768          | -58 617        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 1 148 730        | 1 199 235      |
| Erhållen ränta                                                                    | 88               | 17             |
| Erlagd ränta                                                                      | -432 067         | -503 130       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>1 381 519</b> | <b>637 505</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                  |                |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Förändring av kundfordringar                    | -37 722          | 4 695          |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | 14 205           | -188 681       |
| Förändring av leverantörsskulder                | -5 498           | 144 888        |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 29 871           | -36 075        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>1 382 375</b> | <b>562 332</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                   |                 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -1 744 125        | -114 032        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-1 744 125</b> | <b>-114 032</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                 |                   |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Amortering av lån                                | -354 428        | -1 354 428        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-354 428</b> | <b>-1 354 428</b> |

### Årets kassaflöde

-716 178      -906 128

### Likvida medel vid årets början

|                                     |                |                  |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början      | 1 280 432      | 2 186 560        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>564 254</b> | <b>1 280 432</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Stomme                  | 120 år |
| Fönster & Dörrar        | 60 år  |
| Fasad                   | 100 år |
| Värmesystem             | 80 år  |
| Tak & Plåtarbeten       | 50 år  |
| Ventilation             | 30 år  |
| El                      | 50 år  |
| Vatten & Avloppsstammar | 50 år  |
| Balkonger               | 50 år  |
| Garageportar            | 40 år  |
| Restpost                | 120 år |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)\*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)\*\*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                        | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                            | 5 421 211                 | 5 001 294                 |
| Hysesintäkter garage/parkeringsplatser | 457 443                   | 456 304                   |
| Eltillägg                              | 555 998                   | 607 576                   |
| Överlåtelse- och pantsättningar        | 32 284                    | 26 046                    |
| Övriga förvaltningsintäkter            | 27 748                    | 24 504                    |
|                                        | <b>6 494 684</b>          | <b>6 115 724</b>          |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, fiber samt basutbud-TV.

## Not 3 Reparationer och underhåll

|                                          | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                                 | 9 717                     | 180 558                   |
| Gemensamma utrymmen                      | 177 798                   | 316 901                   |
| Garage och parkeringsplatser             | 19 196                    | 14 898                    |
| Vattenskador                             | 126 622                   | 158 650                   |
| Yttre underhåll                          | 55 285                    | 42 462                    |
| Rep & Underh Installationer, Ventilation | 0                         | 21 035                    |
|                                          | <b>388 618</b>            | <b>734 504</b>            |

## Not 4 Planerat underhåll

|          | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder | 245 250                   | 405 763                   |
|          | <b>245 250</b>            | <b>405 763</b>            |

## Not 5 Driftskostnader

|                                  | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El för belysning                 | 742 615                   | 807 930                   |
| Uppvärmning                      | 400 376                   | 334 975                   |
| Vatten och avlopp                | 436 745                   | 309 853                   |
| Övriga serviceavtal              | 117 050                   | 107 200                   |
| Städning och renhållning         | 299 187                   | 296 884                   |
| Sophämtning                      | 136 529                   | 114 292                   |
| Snöröjning                       | 122 467                   | 249 838                   |
| Trädgårdsskötsel                 | 287 118                   | 354 160                   |
| Bredband                         | 329 963                   | 312 447                   |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 201 900                   | 196 980                   |
| Fastighetsförsäkringspremier     | 142 107                   | 135 600                   |
| Förvaltningskostnader            | 563 572                   | 385 074                   |
| Ersättningar till revisor        | 35 125                    | 27 500                    |
| Övriga driftskostnader           | 37 668                    | 40 927                    |
| Öresutjämning                    | 2                         | 0                         |
|                                  | <b>3 852 424</b>          | <b>3 673 660</b>          |

## Not 6 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

|                                 | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden som inte är lön | 115 100                   | 127 500                   |
| Arbetsgivaravgifter 31,42 %     | 33 577                    | 37 515                    |
|                                 | <b>148 677</b>            | <b>165 015</b>            |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                    | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivning standardförbättring    | 0                         | 485 775                   |
| Avskrivningar på markanläggningar  | 58 815                    | 8 602                     |
| Avskrivningar på installationer    | 0                         | 173 135                   |
| Avskrivning inventarier            | 54 719                    | 62 220                    |
| Avskrivning Portkod/Porttelefoni   | 0                         | 40 219                    |
| Avskrivning fastighetsuppskrivning | 380 990                   | 429 284                   |
| Avskrivningar utbytta komp         | 210 702                   | 0                         |
| Avskrivningar nya komponenter      | 386 279                   | 0                         |
| Avskrivningar befintlig byggnad    | 57 225                    | 0                         |
|                                    | <b>1 148 730</b>          | <b>1 199 235</b>          |

## Not 8 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 39 111 529         | 38 997 497         |
| Inköp                                           | 1 744 125          | 114 032            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -1 151 699         | 0                  |
| Omklassificeringar                              | -804 375           | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>38 899 580</b>  | <b>39 111 529</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -28 585 071        | -27 829 620        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 1 151 699          | 0                  |
| Omklassificeringar                              | 252 663            | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -713 001           | -755 451           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-27 893 710</b> | <b>-28 585 071</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 30 479 189         | 30 908 473         |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -380 990           | -429 284           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>30 098 199</b>  | <b>30 479 189</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>41 104 069</b>  | <b>41 005 647</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 58 733 000         | 61 630 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 32 000 000         | 35 000 000         |
|                                                 | <b>90 733 000</b>  | <b>96 630 000</b>  |

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                                 | 2025-08-31      | 2024-08-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 217 500         | 217 500         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>217 500</b>  | <b>217 500</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -174 000        | -159 500        |
| Årets avskrivningar                             | -14 500         | -14 500         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-188 500</b> | <b>-174 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>29 000</b>   | <b>43 500</b>   |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                  | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring                       | 47 723         | 46 660         |
| Vattenavgift                     | 38 305         | 40 591         |
| Certego                          | 23 315         | 22 470         |
| Infometric                       | 6 646          | 6 646          |
| Telia                            | 51 349         | 55 156         |
| Emvix                            | 182 681        | 179 880        |
| Indoor Energy Living             | 4 988          | 0              |
| Städning                         | 24 683         | 0              |
| Individuell elmätning/El tillägg | 143 801        | 188 053        |
|                                  | <b>523 491</b> | <b>539 456</b> |

## Not 11 Uppskrivningsfond

|                                      | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 30 479 189        | 30 908 473        |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar | -380 990          | -429 284          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>       | <b>30 098 199</b> | <b>30 479 189</b> |

Urspunligt värde på uppskrivning är 2016 års taxeringsvärde för byggnaden. I bokslutet för 2016-08-31 upptogs detta till värdet 37 227 000 kr, som minskas med årlig avskrivning till och med år 2101 (justerad avskrivningsperiod).

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-08-31 | Lånebelopp<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                          | 4,10           | 2027-09-30                | 4 800 347                | 4 854 743                |
| Stadshypotek                          |                |                           | 0                        | 4 250 100                |
|                                       |                |                           | <b>4 800 347</b>         | <b>9 104 843</b>         |
| Beräknad amortering<br>nästkommade år |                |                           | 354 428                  | 354 428                  |

## Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

|                                                 | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek, 3,140 % villkorsändras 2025-11-05 | 5 119 520        | 5 319 560        |
| Stadshypotek, 0,690 % villkorsändras 2026-01-30 | 4 250 100        | 0                |
| Planerad amortering nästkommade år              | 54 396           | 154 388          |
|                                                 | <b>9 424 016</b> | <b>5 473 948</b> |

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med REvU18 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan de ersatts med ett nytt lån.

#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                             | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader     | 27 750         | 35 143         |
| El                          | 35 713         | 18 501         |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 487 947        | 503 774        |
| Revisionsarvode             | 28 875         | 24 000         |
| Värme                       | 23 931         | 24 693         |
|                             | <b>604 216</b> | <b>606 111</b> |

#### Not 15 Ställda säkerheter

|                      | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 20 627 000        | 20 627 000        |
|                      | <b>20 627 000</b> | <b>20 627 000</b> |

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Lundevall  
Ordförande

Lill Hagman

Maria Carlsson

Daniel Persson

Eva-Maria Staaf

Johanna Pålsson

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor  
Sonora Revision AB



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557566773837

## Dokument

717600-6240 Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala  
för 20240901-20250831  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2026-01-09 07:53:08 CET (+0100) av My  
Lundevall (ML)  
Färdigställt 2026-01-12 10:31:07 CET (+0100)

## Signerare

My Lundevall (ML)  
Emvix Förvaltning & Byggservice AB  
Personnummer 198805291500  
my@emvix.se  
+460705272692



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MY  
ELISABETH LUNDEVALL"  
Signerade 2026-01-09 10:47:55 CET (+0100)

Lilla Hagman (LH)  
lill.m.hagman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lill  
Maria Hagman"  
Signerade 2026-01-09 11:25:08 CET (+0100)

Maria Carlsson (MC)  
mariacarlsson69@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna  
Maria Carlsson"  
Signerade 2026-01-09 19:53:56 CET (+0100)

Daniel Persson (DP)  
danielpersson100@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan  
Daniel Persson"  
Signerade 2026-01-10 03:44:29 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557566773837

Johanna Pålsson (JP)

johannapalsson89@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHANNA PÅLSSON"

Signerade 2026-01-10 08:25:17 CET (+0100)

Eva-Maria Staaf (ES)

evams12@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva-  
Maria Sigrig Staaf"

Signerade 2026-01-10 09:50:11 CET (+0100)

Beatrice Fejde (BF)

beatrice.fejde@sonora.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Beatrice Fejde"

Signerade 2026-01-12 10:31:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

