



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769619-3387 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|--------------|----------------------|
| Kastanjen 5 | 1940-01-01 | 1940 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 6 | p-platser | 0 |
| 4 | lokaler (hyresrätt) | 362 |
| 55 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2047 |
| 5 | lägenheter (hyresrätt) | 213 |
| Totalt 70 objekt | | 2622 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 10 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|--------------------|------------|------------|
| Claes Lundström | Ordförande | 2014-10-31 |
| Lars Wallsten | Ledamot | 2016-04-27 |
| Eric Kämpe | Ledamot | 2015-04-21 |
| Göran Ljudén | Ledamot | 2019-05-06 |
| Elisabeth Ronquist | Ledamot | 2019-05-06 |
| Andreas Ogensjö | Ledamot | 2015-01-19 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eric Kämpe, Göran Ljudén och Andreas Ogensjö.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Claes Lundström, Göran Ljudén, Elisabeth Ronquist, Andreas Ogensjö.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Fredrik Munthe vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Föreningen har ingen valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-10.

Byte av portkodläsare till A- och B-port.

Installation av LED-lampa i belysningsarmaturen ovanför A- och B-port.

Installation av ny torktumlare och nytt torkskåp i tvättstugan, samt inköp av en ny tvättvagn.

Takunderhåll har genomförts för att åtgärda de punkter som framkom i den årliga taköversynen från DM-Tak - mer information finns på föreningens hemsida under fliken Projekt och planerat underhåll.

Hissrenovering av båda hissarna - mer information finns på föreningens hemsida under fliken Projekt och planerat underhåll.

Efter hissrenoveringen uppstod upprepade driftstopp under perioden april till december. Efter påtryckningar gentemot hissleverantören Kone så har driftstoppen minskat och delvis upphört. Styrelsen fortsätter att följa utvecklingen. Notera att åtgärder för driftstoppen som är kopplade till renovering går på garantin.

Det sista av föreningens fyra banklån flyttades från Swedbank till Handelsbanken. Amortering om 100 000 kr genomfördes i samband med att lån 746770 villkorsändrades 2022-02-25.

Fuktskada i restauranglokalen åtgärdades.

Lokalhyresgästen i lokalen mitt emot styrelserummet försattes i konkurs i slutet av 2021. Hyresförslusten blev 972 kr efter reglering mot deposition. Dock är konkursen ännu inte avslutad men styrelsen räknar inte med att få in några mer pengar. Ny lokalhyresgäst är Cementfabriken Scandinavia AB som tillträdde lokalen den 1 februari 2022.

Hyresavtalet för restauranglokalen sades upp för omförhandling av hyran i slutet av 2021. Den nya hyran trädde i kraft den 1 oktober 2022.

Efter överenskommelse med Hyresgästföreningen så höjdes hyran för föreningens bostadshyresgäster med 1,65% från och med 1 april 2022.

Parkeringsavgiften för föreningens boendeparkering höjdes den 1 april 2022 till 400 kr/mån.

Föreningen tilldömdes en byggsanktionsavgift om 10 565 kr för att föreningen enligt Solna Stads byggnadsnämnd utan lov och startbesked anordnat parkeringsplatser. HSB som vid tillfället var totalentreprenör anser att beslutet var felaktigt då parkeringsplatserna redan fanns innan markrenoveringen. Styrelsen beslutade att inte överklaga byggnadsnämndens beslut

då juristkostnaderna uppskattades överstiga byggsanktionsavgiften. Föreningen har i efterhand beviljats bygglov och startbesked av Solna Stads byggnadsnämnd.

Fastprisavtal på 3 år tecknat med Vattenfall till priset 123,90 öre/kWh exklusive moms.

Omförhandling av avtal HSB Ekonomisk förvaltning och HSB Fastighetservice har gjorts (notera att föreningens avtal med tjänsten HSB-jour därmed upphört per den 2023-01-01). Den årliga kostnadsbesparingen beräknas till cirka 50 000 kr.

Följande avtal har avslutats under året: HSB Drift & Energi (ersätts med en årlig genomgång med Norrenergi), HSB Finansiell förvaltning, PreZero Recycling Returpapper (boende hänvisas till återvinningsstationen Råsundavägen). Den årliga kostnadsbesparingen beräknas till cirka 48 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2022 | Hissreovering av båda hissarna. |
| 2022 | Underhållsarbete av yttertak. |
| 2022 | Installation av ny torktumlare och nytt torkskåp i tvättstugan. |
| 2021 | Installation av ny tvättmaskin i tvättstugan på plats 1 av 3. |
| 2020 | Renovering och upprustning av föreningens markyta på entrésidan. |
| 2020 | Underhåll av fjärrvärmecentral. |
| 2020 | Stamspolning. |
| 2019 | Renovering av utrymmet mitt emot Styrelserummet och som färdigställts till en ny kommersiell kontorslokal för uthyrning. |
| 2018 | Installation av nytt brandlarmsystem för allmänna utrymmen. |
| 2017 | Totalreovering av föreningens kommersiella lager- och kontorslokal. |
| 2017 | Montering av vajrar på taket för att öka säkerheten i samband med snöskottning på taket. |
| 2016 | Stamspolning. |
| 2016 | Installation av värmeåtervinningsystem i restauranglokalen. |
| 2015 | Montering av råttspärr i avloppsstammen som ansluter till kommunalt avlopp. |
| 2015 | EI-värmslingor installeras i stuprören för att undvika isbildning i dessa vintertid. |
| 2014 | Installation av fiber till samtliga lägenheter. |
| 2013 | Snörasskydd installerades på yttertak. |
| 2012 | A- och B-trapphusen målas om. |
| 2011 | Stamspolning. |
| 2010 | Installation av två stycken sophus. |

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

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2023 | Ny digital underhållsplan hos HSB kommer att upprättas. |
| 2023/2024 | Underhåll av balkongbalkar. |
| 2023/2024 | Relining av liggande avloppsstammar - teknisk livslängd har passerats. |
| 2024/2025 | Byte av fjärrvärmecentral - teknisk livslängd har passerats. |
| 2025 | Fönsterbyte. |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 9 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 317 | 181 | 47 | 288 | 300 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 130 | 5 168 | 5 206 | 5 244 | 5 244 |
| Räntekänslighet, % | 10 | 10 | 11 | 11 | 11 |
| Energikostnad, kr/kvm | 149 | 155 | 136 | 143 | 143 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 611 | 702 | 783 | 533 | 488 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 662 | 638 | 630 | 630 | 629 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 959 | 924 | 893 | 885 | 854 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 511 | 2 420 | 2 336 | 2 310 | 2 230 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -675 | -426 | -1 021 | -64 | 150 |
| Soliditet, % | 76 | 75 | 76 | 76 | 76 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 44 925 667 | 0 | 0 | 44 925 667 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 4 108 823 | 0 | 0 | 4 108 823 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 151 701 | 0 | 151 700 | 1 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 49 186 191 | 0 | 151 700 | 49 034 491 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -3 980 578 | -426 051 | 151 700 | -4 254 928 |
| Årets resultat, kr | -426 051 | 426 051 | -674 629 | -674 629 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -4 406 629 | 0 | -522 929 | -4 929 557 |
| S:a eget kapital, kr | 44 779 562 | 0 | -371 229 | 44 104 934 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 739 010 kr samt ianspråktagande skett med 890 710 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 | -4 406 629 |
| Årets resultat, kr | -674 629 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -739 010 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 890 710 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -4 929 558 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -4 929 558 |

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1

Org.nr: 769619-3387

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

| Resultaträkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 2 511 081 | 2 419 820 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -2 325 631 | -1 975 775 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -48 075 | -52 061 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -199 883 | -174 583 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-533 780</u> | <u>-537 888</u> |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-3 107 369</u> | <u>-2 740 306</u> |
| Rörelseresultat | | -596 288 | -320 486 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 3 102 | 3 874 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-81 443</u> | <u>-109 438</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-78 341</u> | <u>-105 564</u> |
| Årets resultat | | -674 629 | -426 051 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | <u>57 087 785</u> | <u>57 621 566</u> |
| | | 57 087 785 | 57 621 566 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>57 087 785</u> | <u>57 621 566</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 8 949 | 16 255 |
| Övriga fordringar | Not 8 | 691 217 | 832 784 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | <u>142 746</u> | <u>112 076</u> |
| | | 842 912 | 961 115 |
| Kortfristiga placeringar | Not 10 | 350 000 | 800 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 192 912</u> | <u>1 761 115</u> |
| Summa tillgångar | | <u>58 280 698</u> | <u>59 382 681</u> |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 49 034 490 | 49 034 490 |
| Yttre underhållsfond | 1 | 151 701 |
| | <u>49 034 491</u> | <u>49 186 191</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -4 254 928 | -3 980 578 |
| Årets resultat | -674 629 | -426 051 |
| | <u>-4 929 557</u> | <u>-4 406 628</u> |
| Summa eget kapital | <u>44 104 933</u> | <u>44 779 562</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 9 550 000 | 12 550 000 |
| | <u>9 550 000</u> | <u>12 550 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 3 900 000 | 1 000 000 |
| Leverantörsskulder | 165 451 | 424 411 |
| Skatteskulder | 13 810 | 15 178 |
| Övriga skulder | Not 13 129 200 | 114 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 417 304 | 499 530 |
| | <u>4 625 764</u> | <u>2 053 118</u> |
| Summa skulder | <u>14 175 764</u> | <u>14 603 118</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>58 280 698</u> | <u>59 382 681</u> |

| Kassaflödesanalys | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -674 629 | -426 051 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 533 780 | 537 888 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -140 849 | 111 837 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -23 420 | -28 929 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -327 354 | 381 574 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -491 622 | 464 482 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -100 000 | -100 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -100 000 | -100 000 |
| Årets kassaflöde | -591 622 | 364 482 |
| Likvida medel vid årets början | 1 632 339 | 1 267 858 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 040 717 | 1 632 339 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,11% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6,66% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 1 354 644 | 1 306 125 |
| Hyror | 929 383 | 892 410 |
| Bredband | 82 500 | 82 500 |
| Övriga intäkter | 145 578 | 138 905 |
| Bruttoomsättning | <u>2 512 105</u> | <u>2 419 940</u> |
| Hysesförluster | -1 024 | -120 |
| | 2 511 081 | 2 419 820 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 196 407 | 322 971 |
| Reparationer | 137 476 | 255 565 |
| El | 67 353 | 67 452 |
| Uppvärmning | 277 430 | 289 180 |
| Vatten | 46 046 | 49 928 |
| Sophämtning | 92 350 | 87 606 |
| Fastighetsförsäkring | 87 297 | 69 479 |
| Kabel-TV och bredband | 154 080 | 152 370 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 139 430 | 126 390 |
| Förvaltningsarvoden | 127 553 | 160 654 |
| Övriga driftkostnader | 29 165 | 31 830 |
| Planerat underhåll | 971 045 | 362 349 |
| | <u>2 325 631</u> | <u>1 975 775</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 1 403 | 3 117 |
| Administrationskostnader | 20 391 | 22 794 |
| Extern revision | 12 231 | 12 100 |
| Medlemsavgifter | 14 050 | 14 050 |
| | <u>48 075</u> | <u>52 061</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 144 898 | 142 799 |
| Revisionsarvode | 3 000 | 0 |
| Övriga arvoden | 17 050 | 0 |
| Sociala avgifter | 34 935 | 31 784 |
| | <u>199 883</u> | <u>174 583</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 232 | 217 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 2 727 | 3 508 |
| Övriga ränteintäkter | 143 | 149 |
| | <u>3 102</u> | <u>3 874</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 81 315 | 108 491 |
| Övriga räntekostnader | 128 | 947 |
| | <u>81 443</u> | <u>109 438</u> |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 42 222 514 | 42 222 514 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 19 806 213 | 19 806 213 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 62 028 727 | 62 028 727 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -4 407 161 | -3 869 274 |
| Årets avskrivningar | -533 780 | -537 888 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 940 942 | -4 407 161 |
| Utgående redovisat värde | 57 087 785 | 57 621 566 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 40 000 000 | 30 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 120 000 | 2 420 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 44 000 000 | 35 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 709 000 | 1 465 000 |
| Summa taxeringsvärde | 88 829 000 | 68 885 000 |
| Not 8 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 500 | 445 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 690 717 | 832 339 |
| | 691 217 | 832 784 |
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 141 862 | 111 313 |
| Upplupna intäkter | 884 | 763 |
| | 142 746 | 112 076 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 10 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 350 000 | 800 000 |
| | 350 000 | 800 000 |

| Noter | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | |
|-----------------|---|------------|-------------------------|------------------|------------------|
| Not 11 | Skulder till kreditinstitut | | | | |
| | | | Nästa års amortering | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | |
| Stadshypotek AB | 715420 | 0,40% | 2023-09-01 | 3 900 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 715421 | 0,49% | 2024-09-01 | 3 900 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 720250 | 0,72% | 2025-09-30 | 4 750 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 746770 | 1,41% | 2026-03-01 | 900 000 | 0 |
| | | | | 13 450 000 | 0 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | 13 450 000 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 9 550 000 |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | 21 800 000 | 21 800 000 |
| Not 12 | Skulder till kreditinstitut | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år | | | 3 900 000 | 900 000 |
| | Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering | | | 0 | 100 000 |
| | | | | 3 900 000 | 1 000 000 |
| Not 13 | Övriga skulder | | | | |
| | Depositioner | | | 127 700 | 114 000 |
| | Källskatt | | | 1 500 | 0 |
| | | | | 129 200 | 114 000 |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | 3 951 | 3 910 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | 249 233 | 252 396 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | 164 120 | 243 224 |
| | | | | 417 304 | 499 530 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|------------|
| Not 15 | Väsentliga händelser efter årets slut | |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Andreas Ogensjö

.....
Claes Lundström

.....
Elisabeth Ronquist

.....
Eric Kämpe

.....
Göran Ljuden

.....
Lars Wallsten

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Fredrik Munthe

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1, org.nr. 769619-3387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Kastanjeträdet 1 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Munthe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES LUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 09:23:57



LARS WALLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 10:59:45



GÖRAN LJUDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 10:06:54



ELISABETH RONQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 13:45:07



ANDREAS OGENSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 18:40:20



ERIC KÄMPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 10:38:35



FREDRIK MUNTHE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 16:12:56



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 11:28:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK MUNTHE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 16:11:40



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 11:28:24



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.