



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Kastanjetrådet 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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

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

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.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	2023-04-25
Elisabeth Ronquist	Ledamot	2019-05-06	
Andreas Ogensjö	Ledamot	2015-01-19	
Jacob Månsson	Ledamot	2023-04-25	2023-08-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Lundström och Elisabeth Ronquist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Lundström, Elisabeth Ronquist, Andreas Ogensjö och Jacob Månsson.

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 2023-04-25. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Från 1 januari 2024 höjs avgiften med 12%.

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 2023-09-23.

Hyresgästen i föreningens största kommersiella lokal (kontor/lager) har flyttat ut per den 2023-10-31. Styrelsen har anlitat en mäklare för att hitta en ny hyresgäst.

Efter förhandlingsöverkommelse med Hyresgästföreningen så höjdes hyran för föreningens bostadshyresgäster med 4% från och med 2023-04-01.

Vårens städdag med föreningens medlemmar genomfördes den 2023-05-13. Höstens städdag med föreningens medlemmar genomfördes den 2023-10-28.

Större fuktskada konstaterad i en utav lägenheterna under takterassen.

Föreningen har tecknat avtal med HSB Analys & Utveckling och upprättat en digital underhållsplan för kommande 50 åren.

Föreningen beviljades 11 625 kr i elstöd.

Markskötsel - styrelsen anlidade arborist för att trimma träden på fram- och baksidan.

Föreningens lån 832981 villkorsändrades den 2023-09-01 till en ränta om 4,21% med bindingstid om 4 år. Amortering om 100 000 kr genomfördes i samband med att lån 832981 villkorsändrades.

Styrelsemedlem Jacob Månsson uttråde ur styrelsen på egen begäran pga. arbete utomlands.

Gruppanslutningsavtalet för TV- och bredbandstjänster med Telenor förlängdes 1 år med oförändrat pris. Detta gäller

tillsvidare.

Byte av utearmatur ovanför cykelförrådet och källardörr.

Styrelsen beställde matavfallskärl för driftstart 2024-01-01 enligt nytt lagkrav.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Hissrenovering av båda hissarna. Utbyte av elektronik och dörrgrind samt slipning & lackning av hisskorg.
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. Ny asfalt. Ny trappa till A-port. Nya smidesräcken till trappan och runt marken. Nya stödmurar. Nya växter planteras. Nya cykelpollare.
2020	Underhåll av fjärrvärmecentral.
2020	Stamspolning.
2019	Renovering av utrymmet mittemot Styrelserummet och som färdigställts till en ny kommersiell kontorslokal för uthyrning.
2018	Installation av nytt brandlarmsystem för allmänna utrymmen.
2017	Totalrenovering 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 värmeåtervinningssystem i restauranglokalen.
2015	Montering av råttspärr i avloppsstammen som ansluter till kommunalt avlopp.
2015	El-värmeslingor installeras i stuprören för att undvika isbildning i dessa vintertid.
2014	Installation av fiber till samtliga lägenheter.
2013	Snörasskydd installerades på yttertaket.
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
2024	Besiktning av samtliga lägenheter avseende vatten- och brandskydd.
2025/2026	Fönsterbyte.
2025/2026	Ny fjärrvärmecentral.
2025/2026	Renovering balkonger och puts.
2025	Relining samlingsledning bottenplatta.
2026	Renovering takterass.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	266	317	181	47	288
Skuldsättning, kr/kvm	5 105	5 130	5 168	5 206	5 244
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 522	6 571	6 619	6 668	6 717
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	165	149	155	136	143
Årsavgifter, kr/kvm	662	662	638	630	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	54	54	54	55	56
Totala intäkter, kr/kvm	964	959	924	893	885
Nettoomsättning, tkr	2 509	2 511	2 420	2 336	2 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	163	-675	-426	-1 021	-64
Soliditet, %	76	76	75	76	76

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	44 925 667	0	0	44 925 667
Upplåtelseavgifter, kr	4 108 823	0	0	4 108 823
Underhållsfond, kr	0	0	1 048 001	1 048 001
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>49 034 490</b>	<b>0</b>	<b>1 048 001</b>	<b>50 082 491</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 254 928	-674 629	-1 048 001	-5 977 557
Årets resultat, kr	-674 629	674 629	162 791	162 791
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 929 557</b>	<b>0</b>	<b>-885 210</b>	<b>-5 814 766</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>44 104 933</b>	<b>0</b>	<b>162 791</b>	<b>44 267 725</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 048 001 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	-4 929 557
Årets resultat, kr	162 791
Reservation till underhållsfond, kr	-1 048 001
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 814 767</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 814 767</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 509 171	2 510 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 070	225
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 521 241</b>	<b>2 511 081</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 462 178	-2 278 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 165	-95 234
Personalkostnader	Not 6	-151 073	-199 883
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-533 780	-533 780
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 249 195</b>	<b>-3 107 369</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>272 045</b>	<b>-596 288</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 074	3 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-129 328	-81 443
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-109 254</b>	<b>-78 341</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>162 791</b>	<b>-674 629</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>162 791</b>	<b>-674 629</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>162 791</b>	<b>-674 629</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 56 554 005 57 087 785

*Summa Materiella anläggningstillgångar***56 554 005 57 087 785****Summa Anläggningstillgångar****56 554 005 57 087 785**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10 384 8 949

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 800 550 691 217

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 132 426 142 746

*Summa Kortfristiga fordringar***943 360 842 912**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 650 000 350 000

*Summa Kortfristiga placeringar***650 000 350 000****Summa Omsättningstillgångar****1 593 360 1 192 912****Summa Tillgångar****58 147 365 58 280 698**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	49 034 490	49 034 490
Fond för yttre underhåll	1 048 001	1
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>50 082 491</b>	<b>49 034 491</b>

#### Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	-5 977 557	-4 254 928
Årets resultat	162 791	-674 629
<b>Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")</b>	<b>-5 814 767</b>	<b>-4 929 557</b>

### Summa Eget kapital

44 267 724 44 104 934

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 450 000	9 550 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>9 450 000</b>	<b>9 550 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 900 000	3 900 000
Leverantörsskulder		154 938	165 451
Skatteskulder		20 400	13 810
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	73 714	129 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	280 589	417 304
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 429 641</b>	<b>4 625 764</b>

### Summa Skulder

13 879 641 14 175 764

### Summa Eget kapital och skulder

58 147 365 58 280 698

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	272 045	-596 288
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	533 780	533 780
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>533 780</b>	<b>533 780</b>
Erhållen ränta	16 431	3 102
Erlagd ränta	-117 296	-81 402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>704 960</b>	<b>-140 808</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 500	-23 420
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-208 156	-327 395
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-195 655</b>	<b>-350 814</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>509 305</b>	<b>-491 622</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-100 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>409 305</b>	<b>-591 622</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 040 717</b>	<b>1 632 339</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 450 022</b>	<b>1 040 717</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 354 644	1 354 644
	Hyror bostäder	342 354	331 050
	Hyror lokaler	495 319	485 941
	Hyror garage och parkeringsplatser	38 400	37 800
	Bränsleavgifter	18 564	16 740
	Bredband och kabel-TV	141 240	141 240
	Hyra förråd	6 000	6 000
	Övriga primära intäkter	131 050	138 465
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 527 571</b>	<b>2 511 880</b>
	Avgiftsbortfall	-4 400	0
	Hyresbortfall	-14 000	-1 024
	<i>Summa</i>	<b>-18 400</b>	<b>-1 024</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 509 171</b>	<b>2 510 856</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 070	225
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>12 070</b>	<b>225</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-160 606	-177 086
	Snö och halk-bekämpning	-24 086	-19 321
	Reparationer	-145 743	-65 403
	Planerat underhåll	0	-971 045
	Försäkringsskador	-148 783	-72 073
	EI	-70 081	-67 353
	Uppvärmning	-305 793	-277 430
	Vatten	-55 730	-46 046
	Sophämtning	-86 138	-92 350
	Fastighetsförsäkring	-97 344	-87 297
	Kabel-TV och bredband	-154 080	-154 080
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-143 630	-139 430
	Förvaltningsavtalskostnader	-70 164	-109 559
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 462 178</b>	<b>-2 278 472</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-269	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 073	-1 403
	Administrationskostnader	-29 037	-34 064
	Extern revision	-13 000	-12 231
	Medlemsavgifter	-14 050	-14 050
	Föreningsverksamhet	-10 967	-14 239
	Övriga förvaltningskostnader	-31 769	-19 247
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-102 165</b>	<b>-95 234</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-122 915	-161 948
	Sociala avgifter	-25 158	-34 935
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-151 073</b>	<b>-199 883</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 419	232
	Ränteintäkter HSB bunden placering	13 576	2 727
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	79	143
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>20 074</b>	<b>3 102</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-129 328	-81 315
	Övriga räntekostnader	0	-128
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-129 328</b>	<b>-81 443</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 236 775	41 236 775
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 806 213	19 806 213
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	985 739	985 739
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 028 727</b>	<b>62 028 727</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 940 942	-4 407 161
	Årets avskrivningar	-533 780	-533 780
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 474 722</b>	<b>-4 940 942</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 554 005</b>	<b>57 087 785</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 120 000	3 120 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 709 000	1 709 000
	<b>Summa</b>	<b>88 829 000</b>	<b>88 829 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 800 000	21 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>21 800 000</b>	<b>21 800 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	800 022	690 717
	Övriga fordringar	528	500
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>800 550</b>	<b>691 217</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 643	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 783	142 746
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>132 426</b>	<b>142 746</b>
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	650 000	350 000
	<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>650 000</b>	<b>350 000</b>



**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,49%	2024-09-01	3 900 000	0
Stadshypotek AB	4,21%	2027-09-01	3 800 000	0
Stadshypotek AB	1,41%	2026-03-01	900 000	0
Stadshypotek AB	0,72%	2025-09-30	4 750 000	0
			<b>13 350 000</b>	<b>0</b>
Långfristig del			9 450 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 900 000	
Kortfristig del			3 900 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,69%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,49%	2024-09-01	3 900 000	0
Stadshypotek AB	4,21%	2027-09-01	3 800 000	0
Stadshypotek AB	1,41%	2026-03-01	900 000	0
Stadshypotek AB	0,72%	2025-09-30	4 750 000	0
			<b>13 350 000</b>	<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 900 000	
Kortfristig del			3 900 000	

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	68 000	127 700
Källskatt	0	1 500
Övriga kortfristiga skulder	5 714	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>73 714</b>	<b>129 200</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	198 909	249 233
	Övriga upplupna kostnader	18 933	0
	Upplupna räntekostnader	15 983	3 951
	Övriga upplupna kostnader	46 764	164 120
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>280 589</b>	<b>417 304</b>

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 december 2023 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 oberoende 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. 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 Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CLAES LUNDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:23:12



**LARS WALLSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 11:24:18



**ELISABETH RONQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:07:52



**ANDREAS OGENSJÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 15:44:27



**ERIC KÄMPE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 20:11:27



**FREDRIK MUNTHE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 12:49:18



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 07:09:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK MUNTHE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 12:50:20



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 07:09:16



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.