



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastanjen 5	1940-01-01	1940

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	362
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 047
5	lägenheter (hyresrätt)	213
Totalt 70 objekt		2 622

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
Elisabeth Ronquist	Ledamot	2019-05-06
Andreas Ogensjö	Ledamot	2015-01-19

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Fredrik Munthe vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Föreningen har ingen valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Från 1 januari 2024 höjdes avgiften för bostadsrätter 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 2024-09-21.

Omfattande fuktskada i innertaket i en av lägenheterna. Föreningens försäkringsbolag TryggHansa bedömde att skadeorsaken var inträngande vatten, varpå TryggHansa nekade ersättning för återställning. Detta medförde att föreningen fick betala hela återställandekostnaden fram till ytskiktet.

Planerad stamspolning av liggande avloppstammar utförd. Vid tillfället filmades även avloppstammarna, varpå det konstaterades att stammarna är i acceptabelt skick.

Byte av rostigt värmerör som går mellan föreningens förråd och tvättstugan.

Underhåll av hyreslägenheter som gjorts under året är: tätning av fönster, reparation av element och installation av droppskydd under diskhon samt kyl/frys.

Underhåll av kommersiella lokaler som gjorts under året är: Åtgärder av värmåtervinningssystemet i restauranglokalen.

Avgiftshöjning för parkeringsplatserna från och med 1 april 2024.

Föreningen inför obligatoriskt matavfallssortering från och med 1 jan 2024.

Efter förhandlingsöverkommelse med Hyresgästföreningen så höjdes hyran för föreningens bostadshyresgäster med 4,8% från och med 2024-01-01.

Föreningens årliga städdagar genomfördes 4 maj och 26 oktober.

Föreningens lån nr 901307 villkorsändrades per den 2024-09-01 till en ränta om 2,71%, och med bindingstid om 4 år.

Amortering om 100 000 kr genomfördes i samband med att lånet villkorsändrades.

Föreningen erhöll en anmodan från Solna Stad om att besiktningsprotokollet för OVK av fastigheten ej är godkänt. Föreningen har till 2025-03-31 på sig att inkomma med ett godkänt OVK-protokoll.

Nya föreningsstadgar registerades hos Bolagsverket per den 2024-08-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Stamspolning i liggande avloppsrör mellan restauranglokalen och ut till kommunala avloppskopplingen. OVK-besiktning i restauranglokal. OVK-besiktning av fastigheten (ombesiktning av OVK från år 2020).
2023	HSB Digital underhållsplan upprättad med översikt av planerat underhåll närmaste 50 åren.
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 cyckelpollare.
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	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	Åtgärd
2025	Installation av ny fjärrvärmecentral.
2025	Stamspolning i hela fastigheten.
2026	Relining av liggande avloppsstammar i bottenplattan.
2027/2028	Utredning för att ta fram förfrågningsunderlag för renovering av fasad, fönster, balkongramar och takterrassen. Preliminär planerad byggstart för renovering av fasad, fönster, balkongramar och takterrassen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	174	266	317	181	47
Skuldsättning, kr/kvm	5 067	5 105	5 130	5 168	5 206
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 473	6 522	6 571	6 619	6 668
Räntekänslighet, %	8	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	180	165	149	155	136
Årsavgifter, kr/kvm	810	662	662	638	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	54	54	54	55
Totala intäkter, kr/kvm	954	964	959	924	893
Nettoomsättning, tkr	2 463	2 509	2 511	2 420	2 336
Resultat efter finansiella poster, tkr	-302	163	-675	-426	-1 021
Soliditet, %	76	76	76	75	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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt ökade räntekostnader.

Intäktsstapp och väsentliga engångskostnader som påverkar resultatet negativt i årsbokslut 2024:

- Intäktsstapp outhyrd hyreslokal ca. 274 300 kr
- Vattenskada -214 924,50 kr
- Upprättande digital underhållsplan hos HSB -58 125,00 kr
- OVK-besiktning -43 750,00 kr

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 232 613kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 174 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) beslutar styrelsen varje år om avgiftshöjning ska göras. 2024 höjdes avgifterna med 12 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 925 667	0	0	44 925 667
Upplåtelseavgifter, kr	4 108 823	0	0	4 108 823
Underhållsfond, kr	1 048 001	0	1 167 697	2 215 698
S:a bundet eget kapital, kr	50 082 491	0	1 167 697	51 250 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 977 557	162 791	-1 167 697	-6 982 464
Årets resultat, kr	162 791	-162 791	-301 694	-301 694
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 814 766	0	-1 469 391	-7 284 158
S:a eget kapital, kr	44 267 725	0	-301 694	43 966 030

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 303 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 814 767
Årets resultat, kr	-301 694
Reservation till underhållsfond, kr	-1 211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 303
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 284 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 284 158
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	2 462 732	2 509 171	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 816	12 070	
Summa Rörelseintäkter		2 495 548	2 521 241	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 799 668	-1 462 178	
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 175	-102 165	
Personalkostnader	Not 6	-158 537	-151 073	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-533 777	-533 780	
Summa Rörelsekostnader		-2 581 156	-2 249 195	
Rörelseresultat		-85 608	272 045	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	37 685	20 074	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-253 770	-129 328	
Summa Finansiella poster		-216 085	-109 254	
Resultat efter finansiella poster		-301 694	162 791	
Resultat före skatt		-301 694	162 791	
Årets resultat		-301 694	162 791	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	56 020 228	56 554 005
Summa Materiella anläggningstillgångar		56 020 228	56 554 005
Summa Anläggningstillgångar		56 020 228	56 554 005

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 419	10 384
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	900 588	800 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	117 252	132 426
Summa Kortfristiga fordringar		1 023 259	943 360
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	700 000	650 000
Summa Kortfristiga placeringar		700 000	650 000
Summa Omsättningstillgångar		1 723 259	1 593 360
Summa Tillgångar		57 743 487	58 147 365

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 034 490	49 034 490
Fond för yttre underhåll	2 215 698	1 048 001
Summa Bundet eget kapital	51 250 188	50 082 491
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 982 464	-5 977 557
Årets resultat	-301 694	162 791
Summa Ansamlad förlust	-7 284 157	-5 814 767
Summa Eget kapital	43 966 030	44 267 724

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 500 0009 450 000
Summa Långfristiga skulder		8 500 0009 450 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 750 0003 900 000
Leverantörsskulder		121 008154 938
Skatteskulder		12 08920 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	78 85073 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	315 510280 589
Summa Kortfristiga skulder		5 277 4574 429 641
Summa Skulder		13 777 45713 879 641
Summa Eget kapital och skulder		57 743 48758 147 365

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-85 608	272 045
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	533 777	533 780
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	533 777	533 780
Erhållen ränta	31 226	16 431
Erlagd ränta	-246 781	-117 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	232 613	704 960
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 072	12 500
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-9 173	-208 156
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	9 899	-195 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 512	509 305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	142 512	409 305
Likvida medel vid årets början	1 450 022	1 040 717
Likvida medel vid årets slut	1 592 534	1 450 022

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 517 196	1 354 644
	Hyror bostäder	362 292	342 354
	Hyror lokaler	376 100	495 319
	Hyror garage och parkeringsplatser	40 200	38 400
	Hyror förbrukningsbaserad	19 776	18 564
	Avgift informationsöverföring	141 240	141 240
	Hyror övrigt	6 000	6 000
	Övriga primära intäkter	93 528	131 050
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 556 332	2 527 571
	Avgiftsbortfall	0	-4 400
	Hyresbortfall	-93 600	-14 000
	<i>Summa</i>	-93 600	-18 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 462 732	2 509 171
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	32 816	12 070
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 816	12 070
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-216 350	-160 606
	Snö och halk-bekämpning	-22 262	-24 086
	Reparationer	-136 426	-145 743
	Planerat underhåll	-43 303	0
	Försäkringsskador	-214 924	-148 783
	EI	-80 571	-70 081
	Uppvärmning	-313 060	-305 793
	Vatten	-75 802	-55 730
	Sophämtning	-96 335	-86 138
	Fastighetsförsäkring	-131 022	-97 344
	Kabel-TV och bredband	-152 089	-154 080
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-146 090	-143 630
	Förvaltningsavtalskostnader	-171 434	-70 164
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 799 668	-1 462 178

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-269
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 075	-3 073
	Administrationskostnader	-34 960	-29 037
	Extern revision	-15 000	-13 000
	Medlemsavgifter	-15 050	-14 050
	Föreningsverksamhet	-13 486	-10 967
	Övriga förvaltningskostnader	-5 604	-31 769
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 175	-102 165
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-128 720	-122 915
	Sociala avgifter	-26 817	-25 158
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 537	-151 073
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	14 164	6 419
	Ränteintäkter HSB bunden placering	23 428	13 576
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	93	79
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	37 685	20 074
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-253 705	-129 328
	Övriga räntekostnader	-65	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-253 770	-129 328

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade 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
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	62 028 727	62 028 727
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 474 722	-4 940 942
	Årets avskrivningar	-533 777	-533 780
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 008 499	-5 474 722
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 020 228	56 554 005
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	88 829 000	88 829 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 800 000	21 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 800 000	21 800 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	892 534	800 022
	Övriga fordringar	8 054	528
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	900 588	800 550
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	10 102	3 643
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 150	128 783
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	117 252	132 426
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	700 000	650 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	700 000	650 000

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,72%	2025-09-30	4 750 000	0
Stadshypotek AB	1,41%	2026-03-01	900 000	0
Stadshypotek AB	4,21%	2027-09-01	3 800 000	0
Stadshypotek AB	2,71%	2028-09-01	3 800 000	0
			13 250 000	0

Långfristig del	8 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 750 000
Kortfristig del	4 750 000
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	2,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,72%	2025-09-30	4 750 000	0
Stadshypotek AB	1,41%	2026-03-01	900 000	0
Stadshypotek AB	4,21%	2027-09-01	3 800 000	0
Stadshypotek AB	2,71%	2028-09-01	3 800 000	0
			13 250 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 750 000
Kortfristig del	4 750 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	68 000	68 000
Källskatt	5 136	0
Övriga kortfristiga skulder	5 714	5 714
<i>Summa Övriga skulder</i>	78 850	73 714

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	218 393	198 909
	Upplupna räntekostnader	22 972	15 983
	Övriga upplupna kostnader	74 145	65 697
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	315 510	280 589

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kastanjeträdet 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kastanjeträdet 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Munthe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjetrådet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES LUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 11:56:18



LARS WALLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 10:39:10



ELISABETH RONQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 23:34:15



ANDREAS OGENSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 12:40:22



ERIC KÄMPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 12:44:07



FREDRIK MUNTHE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:13:15



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:34:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjetrådet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK MUNTHE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:14:48



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:34:30



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.