



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	Förvärvsdatum	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 Fastighetsservice 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	Hissrenovering 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 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 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 stämmans 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 Kastanjetrådet 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		-533 780	-537 888
Summa rörelsekostnader		-3 107 369	-2 740 306
Rörelseresultat		-596 288	-320 486
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 102	3 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-81 443	-109 438
Summa finansiella poster		-78 341	-105 564
Årets resultat		-674 629	-426 051

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	57 087 785	57 621 566
		<u>57 087 785</u>	<u>57 621 566</u>
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		<u>1</u>	<u>151 701</u>
		49 034 491	49 186 191
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 254 928	-3 980 578
Årets resultat		<u>-674 629</u>	<u>-426 051</u>
		-4 929 557	-4 406 628
Summa eget kapital		<u>44 104 933</u>	<u>44 779 562</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>9 550 000</u>	<u>12 550 000</u>
		9 550 000	12 550 000
<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	<u>417 304</u>	<u>499 530</u>
		4 625 764	2 053 118
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>
Hyresförluster	-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
	2 325 631	1 975 775
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
	48 075	52 061
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
	199 883	174 583
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	232	217
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 727	3 508
Övriga ränteintäkter	143	149
	3 102	3 874
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	81 315	108 491
Övriga räntekostnader	128	947
	81 443	109 438

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade 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
Ackumulerade 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						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	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 förskottsinbetalda 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 Ljudén

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 Kastanjetrådet 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 Kastanjetrådet 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



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 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.