

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjeträdet 1

Org.nr: 769619-3387

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 5 i Solna kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Solna Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	55	2 047
Hysesrätter	5	213
Lokaler	4	362
Parkerings- och garageplatser	6	0

Föreningens fastighet är byggd 1940 värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 5 %.

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Hiss	Hissrenovering-utbyte av elektronik och dörrgrind samt slipning och lackning av hisskorg.
2022	Port	Byte av portkodläsare i A- och B-port.
2022	Avlopp	Genomgång av horisontella avloppsrör för att fastställa dess skick.
2022	Fastighet	Mindre underhållsarbete och åtgärder av yttertak.
2023	Fönster	Utbyte av fönster/balkongdörrar/fönsterramar.
2023	Fastighet	Ny fjärrvärmecentral.

**Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Ventilation	Godkänd OVK-besiktning av fastigheten.
2020	Fastighet	Stampsolning.
2020	Fastighet	Installation av vattenvarnare i varje lägenhet (placerad i köket under diskbänken).
2020	Mark	Renovering och upprustning av markytor och trappa på entrésidan.
2020	Mark	Lagning av stödmur (vid busshållplatsen) och trappan på baksidan ( västra sidan).
2020	Mark	Nytt staket på baksidan (västra sidan).
2020	Tak/kommersiell lokal	Installation av ny takfläkt och tilluftsdon till restauranglokal.
2020	Värmecentral	Underhåll värmecentral. Tre stycken ställdon byts ut, byte av nödventiler samt byte av utesensor.
2020	Fastighet	Reparation av brandcellsörrar på entréplan i allmänna utrymmen.
2019	Fastighet	Energicertifiering (energiklass E).
2019	Kommersiell lokal	Renovering av utrymmet mitt emot styrelserummet, detta färdigställs till en ny kommersiell kontorslokal.
2019	Mark	Framtagande av gestaltungsplan och upphandling av entreprenaden för renovering och upprustning av marken och infrastruktur på entrésida.
2019	Fastighet	Installation av nytt brandlarmsystem för allmänna utrymmen.
2017	Kommersiell lokal	Totalrenovering av föreningens kommersiella lager- och kontorslokal.
2017	Fastighet	Montering av vajrar på taket för att öka säkerheten i samband med snöskottning på taket.
2017	Fastighet	Ny takbelysning i gemensamma utrymmen.
2016	Fastighet	Byte av TV-leverantör från Com Hem till Bredbandsbolaget samt uppgradering av bredband från 100/100 mbit/s till 250/100 mbit/s.
2016	Fastighet	Stampsolning.
2016	Kommersiell lokal	Installation av system för värmeåtervinningssystem i restauranglokalen.
2015	Avlopp	Montering av rättspärr i avloppsstammen som ansluter till kommunalt avlopp.
2015	Tak	Värmeslingor installeras i stuprören för att undvika isbildning i dessa under vintertid.
2014	Fastighet	Installation av fiber i fastigheten, 100/100 mbit/s till samtliga lägenheter.
2013	Tak	Snörasskydd installerades på taket.
2013	Fastighet	De 5 hyresrätternas badrum totalrenoverades.
2012	Fastighet	Golvet i tvättstugan renoverades.
2012	Fastighet	Trapphusen målades.
2012	Fastighet	Inventering av samtliga lägenheter avseende eventuella fuktskador i badrum och kök samt värmeläckage vid fönster.
2012	Fastighet	Rensning av frånluftskanaler till lägenheter.
2011	Ventilation	Stampsolning.
2011	Fastighet	Införskaffande av sophus.
2010	Fastighet	Ny mangel installeras i tvättstugan.
2010	Fastighet	Godkänd radonmätning.
2010	Fastighet	OVK godkänd för restauranglokalen.

**Övriga väsentliga händelser**

2021

- Radonmätning – värden godkända av Solna Kommun Miljö- och byggnadsförvaltningen.
- Amortering av föreningens fastighetslån om 100 000 kr utförd.
- Vattenskada i lägenhet A1201.
- Förlängning av gruppanslutningsavtalet med Telenor för Bredband- och TV-tjänst. Bredband uppgraderat från 250/100 mbit/s till 500/500 mbit/s. Telenor Stream ingår kostnadsfritt i det nya gruppanslutningsavtalet. I samband med det nya gruppanslutningsavtalet höjs TV-avgiften från 79 kr till 89 kr.
- Solna Kommun inkom med ett föreläggande om att föreningen ska inkomma med en ansökan om lov för 6 st. parkeringsplatser i samband med markrenoveringen 2020. Föreningen beviljades bygglov i efterhand av Solna Kommun.
- Avtal med HSB Drift & Energi uppsagt per 2021-12-31 som en kostnadsbesparingsåtgärd. Underhåll av fjärrvärmecentral beställs vid behov hos Norrenergi istället.
- Avtal med HSB Vinterunderhåll uppsagt per 2021-10-31 som en kostnadsbesparingsåtgärd. Vinterunderhåll ombesörjs av Styrelsen tills vidare.
- Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 5% från och med 2021-10-01. Ökningen ska täcka delar av framtida planerat underhåll och amorteringar, vilket också rekommenderas i den verksamhetsanalys som genomfördes av HSB Analys & Utveckling under 2021. Föreningen har vidare ökade driftkostnader för tex sophämtning, fastighetsförsäkring och el.
- Ny tvättmaskin installerad i tvättstugan på plats nr 1 av 3.
- Styrelsen beslutar att flytta tre av föreningens fastighetslån från Swedbank till Handelsbanken, då Handelsbanken offererade väsentligt lägre räntor på längre bindningstider.
- Godkänd OVK-besiktning i restauranglokal.
- Inventering av samtliga lägenheter avseende fuktskador och vattenvarnare genomfördes.
- Byte av el-central (övre plan) och upprättande av gruppförteckning (nedre och övre plan) i restauranglokalen.
- Styrelsen beslutar att tidigare lägga renovering av hissarna till 2022 och avtal skrivs med Kone 2021. Reservdelar till nuvarande elektronik i hissarna utgår från sortimentet vid halvårskiftet 2024. Styrelsen bedömer att det kommer vara många fastighetsägare som behöver byta elektronik i sina hissar desto närmare halvårskiftet 2024 vi kommer, vilket kan medföra längre vänt- och leveranstider hos Kone, samt att det kan bli svårare att få taq i reservdelar längre fram.

**Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03. Vid stämman deltog 13 medlemmar som poströstade.

**Styrelse**

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-03 (Stämmodatum) haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Claes Lundström	Ordförande
Andreas Ogensjö	Vice ordförande och kassör
Elisabeth Ronquist	Sekreterare
Göran Ljudén	Vice sekreterare
Eric Kämpe	Ledamot
Lars Wallsten	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2021-05-03 (Stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Claes Lundström	Ordförande
Andreas Ogensjö	Vice ordförande och kassör
Elisabeth Ronquist	Sekreterare
Göran Ljudén	Vice sekreterare
Eric Kämpe	Ledamot
Lars Wallsten	HSB-ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Claes Lundström, Göran Ljudén, Elisabeth Ronquist och Andreas Ogensjö. Teckning sker två i förening.

**Revisorer**

Fredrik Munthe	Föreningsvald ordinarie
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Representanter vid HSB:s fullmäktige**

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

**Valberedning**

Föreningen har ingen valberedning.

**Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

**Hållbarhet****Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

**Miljö**

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

**Social**

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 73 (69) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 15 (5) överlåtelse skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	181	47	288	300	158
Skuldsättning, kr/kvm	5 168	5 206	5 244	5 244	5 244
Räntekänslighet, %	10%	11%	11%	11%	11%
Energikostnad, kr/kvm	155	136	143	143	147
Driftskostnad, kr/kvm*	702	783	533	488	583
Årsavgift, kr/kvm	638	630	630	629	629
Totala intäkter, kr/kvm*	924	893	885	854	807

\*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 420	2 336	2 310	2 230	2 110
Resultat efter finansiella poster i tkr	-426	-1 021	-64	150	-514
Soliditet %	75%	76%	76%	76%	76%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		2 419 820
Rörelsekostnader	-	2 740 306
Finansiella poster	-	105 564
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-426 051</b>
Planerat underhåll	+	362 349
Avskrivningar och utrangeringar	+	537 888
<b>Årets sparande</b>		<b>474 187</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>181</b>

**Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	44 925 667	4 108 823	125 206	-2 933 317	-1 020 767
Reservering till fond 2021			388 844	-388 844	
Ianspråktagande av fond 2021			-362 349	362 349	
Balanserad i ny räkning				-1 020 767	1 020 767
Årets resultat					-426 051
Belopp vid årets slut	44 925 667	4 108 823	151 701	-3 980 578	-426 051

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-3 954 083
Årets resultat	-426 051
Reservering till underhållsfond	-388 844
Ianspråktagande av underhållsfond	362 349
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-4 406 629</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-4 406 629</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 419 820	2 335 856
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 975 775	-2 372 591
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 061	-114 132
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-174 583	-220 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-537 888</u>	<u>-488 601</u>
Summa rörelsekostnader		-2 740 306	-3 196 161
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-320 486</b>	<b>-860 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 874	4 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-109 438</u>	<u>-165 074</u>
Summa finansiella poster		-105 564	-160 461
<b>Årets resultat</b>		<b>-426 051</b>	<b>-1 020 767</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	57 621 566	58 159 453
		<u>57 621 566</u>	<u>58 159 453</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 621 566</u>	<u>58 159 453</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 255	4 489
Övriga fordringar	Not 8	832 784	720 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	112 076	92 558
		<u>961 115</u>	<u>817 704</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	800 000	550 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 761 115</u>	<u>1 367 704</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>59 382 681</b></u>	<u><b>59 527 157</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	49 034 490	49 034 490
Yttre underhållsfond	<u>151 701</u>	<u>125 206</u>
	49 186 191	49 159 696
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 980 578	-2 933 317
Årets resultat	<u>-426 051</u>	<u>-1 020 767</u>
	-4 406 628	-3 954 083
Summa eget kapital	<u>44 779 562</u>	<u>45 205 613</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>12 550 000</u>	<u>1 000 000</u>
	12 550 000	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 000 000	12 650 000
Leverantörsskulder	424 411	119 400
Skatteskulder	15 178	28 848
Övriga skulder	Not 13 114 000	164 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>499 530</u>	<u>358 431</u>
	2 053 118	13 321 544
Summa skulder	<u>14 603 118</u>	<u>14 321 544</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>59 382 681</u></b>	<b><u>59 527 157</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-426 051	-1 020 767
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	537 888	488 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	111 837	-532 166
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 929	6 060
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	381 574	74 455
Kassaflöde från löpande verksamhet	464 482	-451 651
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-985 739
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-985 739
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>364 482</b>	<b>-1 537 390</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 267 858</b>	<b>2 805 248</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 632 339</b>	<b>1 267 858</b>

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 1 459 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	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 306 125	1 289 952
Hyror	892 410	858 077
Bredband	82 500	82 500
Övriga intäkter	138 905	105 677
Bruttoomsättning	<u>2 419 940</u>	<u>2 336 206</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-350
Hyresförluster	-120	0
	<b>2 419 820</b>	<b>2 335 856</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	322 971	208 704
Reparationer	255 565	625 791
El	67 452	44 814
Uppvärmning	289 180	254 831
Vatten	49 928	57 012
Sophämtning	87 606	35 083
Fastighetsförsäkring	69 479	50 260
Kabel-TV och bredband	152 370	148 200
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	126 390	124 590
Förvaltningsarvoden	160 654	148 679
Övriga driftkostnader	31 830	18 840
Planerat underhåll	362 349	655 787
	<b>1 975 775</b>	<b>2 372 591</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 117	16 697
Administrationskostnader	22 794	72 885
Extern revision	12 100	10 500
Medlemsavgifter	14 050	14 050
	<b>52 061</b>	<b>114 132</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	142 799	165 550
Övriga arvoden	0	8 945
Sociala avgifter	31 784	46 342
	<b>174 583</b>	<b>220 837</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	217	547
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 508	3 680
Övriga ränteintäkter	149	386
	<b>3 874</b>	<b>4 613</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	108 491	164 570
Övriga räntekostnader	947	504
	<b>109 438</b>	<b>165 074</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 222 514	41 236 775
Ingående anskaffningsvärde mark	19 806 213	19 806 213
Årets investeringar	0	985 739
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 028 727</b>	<b>62 028 727</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 869 274	-3 380 673
Årets avskrivningar	-537 888	-488 601
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 407 161</b>	<b>-3 869 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 621 566</b>	<b>58 159 453</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 420 000	2 420 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 465 000	1 465 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>68 885 000</b>	<b>68 885 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	445	2 799
Avräkningskonto HSB Stockholm	832 339	717 858
	<b>832 784</b>	<b>720 657</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	111 313	91 973
Upplupna intäkter	763	585
	<b>112 076</b>	<b>92 558</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	800 000	550 000
	<b>800 000</b>	<b>550 000</b>



Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 15</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Andreas Ogensjö

.....  
Claes Lundström

.....  
Elisabeth Ronquist

.....  
Eric Kämpe

.....  
Göran Ljuden

.....  
Lars Wallsten

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Fredrik Munthe

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2021.

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 2021 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kastanjeträdet 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjetrådet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CLAES LUNDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-02-26 kl. 13:37:08



**LARS WALLSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-02-26 kl. 16:46:49



**GÖRAN LJUDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-02-27 kl. 09:37:12



**ELISABETH RONQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-02-27 kl. 16:15:20



**ANDREAS OGENSJÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-02-27 kl. 07:36:08



**ERIC KÄMPE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-02-26 kl. 14:20:49



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-09 kl. 12:22:56



**FREDRIK MUNTHE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-02-27 kl. 18:18:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjetrådet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-09 kl. 12:22:46



**FREDRIK MUNTHE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-09 kl. 22:31:06

