

Årsredovisning 2022

BRF Hästkastanjen Långbro Park



BRF Hästkastanjen Långbro Park
Org.nr 769623-5329

B

M R S RA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	10
Flerårsöversikt	11
Resultatdisposition	11
Ekonomi	12
Resultaträkning	12
Balansräkning - Tillgångar	13
Balansräkning - Eget kapital och skulder	14
Noter	15
Underskrifter	19
Revisionsberättelse	
<i>B</i>	

N M S S J

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31, vilket är föreningens 12:e verksamhetsår.

Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

År 2022 – ett dramatiskt år

Vi summerar ett dramatiskt år med Rysslands fullskaleinvasion av Ukraina i februari som inledning på - och utlösande faktor till – en utveckling med skenande inflation och kraftigt höjda räntor. Kriget ledde också till en energikris som drabbade hela Europa. Fördubblade kostnader för såväl el som värme kunde konstateras.

Styrelsens fokus under året har legat framför allt på fortsatta förberedelser för kommande skiljenämndsprocess gentemot byggherren JM.

En uppskattad viktig händelse under året var installationen av 16 laddstolpar för elfordon i garaget. Redan vid utgången av året var sju av dessa platser utnyttjade.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse alternativt överlåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen är skyldig att snarast avgöra frågan om medlemskap, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen.

Föreningens fastighet

Föreningen har 2011-10-06 förvärvat fastigheten Svängbron 3 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles 2012-12-31.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus med tre till fyra våningar med totalt 65 bostadslägenheter, total boarea ca 5610 kvm. Föreningen förfogar över 57 parkeringsplatser och en mc-plats i eget källargarage samt fyra parkeringsplatser utomhus med motorvärmare. Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret 2021-12-01 – 2022-11-30. Fr.o.m. 2022-12-01 har ett nytt avtal tecknats med Brandkontoret om en motsvarande fullvärdesförsäkring t.o.m. 2023-11-30.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum, cykelrum, städrum, soprum, fastighetsförråd och tekniska utrymmen.



Org.nr 769623-5329

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Svängbron GA:1 gemensamhetsanläggning tillsammans med Svängbron 2 (Brf. Pyramidalmen). Gemensamhetsanläggningen omfattar gemensam infartsgata till garage inklusive kulvert under gatan, anordning för dagvattenledning samt besöksparkering omfattande 18 besöksplatser. Föreningens andel är 50 %. Gemensamhetsanläggningen är registrerad hos berörd myndighet sedan 2015-12-15. Intäkterna från den gemensamma besöksparkeringen (35 % av biljettintäkterna) bidrar till att täcka kostnaderna för snöröjning, sandning och belysning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende parkering, byggnadsdelar, gång- och cykelväg, underhåll av fastigheten samt luft- och rökgasevakuering. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende underjordiska ledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Underhållsplanen för tiden 2023–2023 ligger fast i avvaktan på den pågående utredningen avseende omfattande fel och brister i fastighetens VVS-anläggning, vilket kan komma att radikalt förändra fastighetens underhållsbehov. Mer om förberedelserna inför kommande skiljenämndsprocess mot JM på sid 6.

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

Större underhållsinsatser under år 2022

Under år 2022 har styrelsen beslutat om följande underhållsinsatser:

• Ombyggnation av undercentralen

Efter att två av slingtankarna sprungit läck med 18 månaders mellanrum, och att befintliga fyra ackumulatortankar hade omfattande rostskador, beslöt styrelsen att genomföra en radikal förändring av försörjningsfunktionen för värme och varmvatten. Två av slingtankarna och samtliga fyra ackumulatortankar ersattes med en värmexlaren som växelvis producerar värme och varmvatten i anslutning till värmepumparna. Med denna ombyggnation har föreningen möjlighet att växelvis utnyttja fjärrvärmefunktionen alternativt värmepumparna beroende på rådande prisbild hos såväl Stockholm Exergi som Fortum/Ellevio.

• Byte av styrsystemet

Tidigt under året tvangs vi att göra en uppgradering av distributionsundercentralerna ("DUC") från system Duc 3000 till Duc 5000. Till det äldre systemet saknades reservdelar, varför en uppgradering var nödvändig av säkerhetsmässiga skäl. Eljest hade det varit en tidsfråga, innan vi tvingats till detta och då samtidigt riskerat allvarliga störningar i undercentralen.

• Renovering av yttertaket

I samband med extra besiktning av yttertaket upptäcktes såväl plåtskador som felaktiga isstoppar. Rostskadorna åtgärdades och isstopparna ersattes med s.k. iskrattor.

• Gallergrindar vid källarförråden

För att stärka brandskyddet monterades gallerskydd vid uppställningsplatserna för barnvagnar vid

B

Org.nr 769623-5329

källarförråden. Detta gjordes sedan vi fått anmärkningar efter fastighetsgenomgång och dialog med Stockholms brandförsvär.

• LED-belysning i källarregionerna

Av effektiviseringsskäl gjordes byte till LED-belysning i källarregionerna.

• Tätning av sprickor i garagegolvet och förbättring av hålkäl

Efter tre års dialog med JM accepterade bolaget att åtgärda problemet med omfattande sprickbildning i garaget. Dessutom renoverades garagets hålkäl (dvs skarven mellan golv och vägg).

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften skall täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten samt amortering av befintliga lån.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är skattemässigt en äkta förening.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes år 2013 och har deklarerats som färdigställda. Byggnaderna har åsatts värdeår 2013.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsskatt i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för garage utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB som ekonomisk förvaltare.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB avseende den tekniska förvaltningen som omfattar teknisk förvaltning, driftansvarig förvaltning, felanmälan, fastighetsskötsel samt boendesupport.

Avtal

Föreningen har avtal med Telia Company AB, Städpoolen AB, Stockholm Exergi AB, Fortum Markets AB, Ellevio AB, Storholmen Förvaltning AB, KTC, Kone AB, Stockholms stad - Avfallshantering, Inspecta Sweden AB, Dygnet runt-fastighetsjour, Certego AB, Brunata, PEAB Drift & Underhåll AB, PwC, UNA-Portar AB, BRFNET, Parkeringsverksamhet – Apcoa Parkering Sverige AB, Climapac Stockholm AB, Brandkontoret, Dimson AB, WIAB, DEKRA-Industrial AB, PreZero Recycling AB, Nordea Hypotek AB och Handelsbanken Stadshypotek.

Nytecknade avtal

Under året har styrelsen tecknat nya avtal med följande bolag:

1. Försäkringsbolaget Brandkontoret som i allt väsentligt följer föregående års försäkringsavtal.
2. Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende trädgårdsskötsel.

Avslutade avtal

Föreningen har inte avslutat några avtal under året.

B

[Handwritten signatures]

GDPR-relaterade avtal (Dataskyddsförordningen)

Med hänvisning till att GDPR trädde i kraft 2018-05-25 har styrelsen följande avtal.

1. Brunata (tidigare Minol Mätteknik AB)

- Personuppgiftsbiträdesavtal

2. Storholmen förvaltning AB

- Personuppgiftsbiträdesavtal

- Instruktionsavtal avseende behandling av personuppgifter med anledning av gällande förvaltningsavtal.

3. PwC

- PwC:s behandling av personuppgifter i egenskap av personuppgiftsansvarig

4. Telia Company AB

- Personuppgiftsbiträdesavtal

Allmän information

Styrelsen har vid 25 tillfällen kommunicerat och informerat föreningens medlemmar om aktuella frågor.

Hemsidan

Styrelsen har under året utvecklat hemsidan till att vara en aktuell informationskanal i realtid. Hemsidan ska vara den kommunikativa huvudkanalen gentemot medlemmarna.

Matavfallshantering

Med början 2022-04-02 har föreningen infört matavfallshantering.

Korvgrillning på gårdsplanen 2022-09-24

I samband med att en container ställts ut under helgen den 23–25 september, passade styrelsen på att arrangera korvgrillning på gårdsplanen för medlemmarna.

Filterbyte 2022-10-24

Föreningens årliga filterbyte i radiatorerna genomfördes via Bostadskontrollns försorg 2022-10-24.

Okulär besiktning av fastigheten

Styrelsen har under året genomfört okulär besiktning av fastigheten och dess tekniska system.

Egenkontroll (EKP) och Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Egenkontroller (EKP) har genomförts vid tre tillfällen under året. Vidare har brandsyn inom ramen för Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) genomförts vid tre tillfällen under året. Varje år uppdateras programmen för såväl Egenkontrollprogrammet som för det Systematiska Brandskyddsarbetet.

Dataskyddsförordningen – GDPR

I början av året antog styrelsen en ny integritetspolicy, som ersatte den gamla från år 2018-05-30 (Allmän information Nr.18) enligt kraven i dataskyddsförordningen GDPR. Dataskyddsförordningen vilken trädde i kraft 2018-05-25, innebär att styrelsen för Brf. Hästkastanjen Långbro Park är personuppgiftsansvarig för de personuppgifter som erhålls direkt från uppgiftslämnare, våra medlemmar och andra personer i medlemmarnas hushåll i anslutning till innehav av en bostadsrätt eller parkeringsplats i garage eller uteplats. Medlemmar är inte skyldiga att lämna personuppgifter till föreningen, men eftersom det enligt 9 kap 8 § BrL. åligger styrelsen att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) så förutsätter ett medlemskap i Brf. Hästkastanjen Långbro Park att obligatoriska uppgifter enligt 9 kap 9 och 10 §§ lämnas. Föreningen kan inte heller upplåta hyresavtal utan att härför nödvändiga uppgifter lämnas.

B

[Handwritten signatures]

Org.nr 769623-5329

Brf. Hästkastanjen Långbro Park behandlar uppgifter för att administrera medlemskapet, och att tillvarata medlemmarnas intressen, samt för redovisnings- och fakturaändamål. Dessa uppgifter behandlas enligt lag och föreningens stadgar.

Styrelsen lämnar inte ut personuppgifter till utomstående i annat fall än då det särskilt överenskommits mellan föreningen och medlem enligt följande:

1. Då det är nödvändigt att tillvarata medlems rättigheter.
2. Om det är nödvändigt för att fullgöra lagstadgad skyldighet.
3. Efterkomma myndighetsbeslut.
4. Beslut i domstol.
5. För de fall att styrelsen anlitar utomstående tjänsteleverantör som utför uppdrag för föreningens räkning.

Styrelsen för Brf. Hästkastanjen tillämpar en mycket strikt hållning i frågor avseende GDPR och dess tillämpning.

Team Ove

Team Ove under ledning av Bo Widgren och övriga medlemmar (Sune Modigh, Bo Wallenholm, Marianne Lundin, Göran Nilsson, Titti Widgren, Bert Rehnberg, Sören Löfgren, Britt Swarring och Kirsi Penttilä) har tagit som sin uppgift att underhålla fastigheten, städa garage, förrådsutrymmen, gårdsplanen, vara med i samband med Egenkontrollerna och det Systematiska Brandskyddet, dvs se till att vi i föreningen har fräsch och trevlig miljö. Team Oves arbetsinsatser för föreningen uppskattas till en kostnadsbesparing årligen på ca 200 000 kr. Det är tjänster som vi annars hade tvingats att köpa in. Styrelsen vill återigen passa på att rikta ett stort, innerligt och varmt tack för den insats som Team Ove utför för föreningen. Inom styrelsen har vi vid åtskilliga tillfällen fått höra våra besökares beundran för att vi i vår förening har medlemmar som utför dessa uppgifter.

Föreningens varumärke

Styrelsen har som ett av sina mål att skapa ett starkt varumärke för vår förening. Varumärket är den samlade bilden som betraktaren förknippar med vår förening – det är såväl fakta som känslor. Varumärket är omvärldens bedömning av föreningen. För ett starkt varumärke är utfallet gott. En bostadsrättsförening är en form av kooperativt boende som i allt väsentligt styrs av lagen om ekonomisk förening och bostadsrättslagen, men kan i vissa delar liknas vid ett aktiebolag med medlemmar som aktieägare.

Det är därför viktigt att skapa en positiv och äkta bild av föreningens såväl ekonomiska som fastighets- och underhållsmässiga status. En förening som har en god ekonomi och ett väl fungerande underhåll av fastigheten, tilldrar sig alltid ett stort intresse.

Föreningens värdegrund

Styrelsen har tagit som sin uppgift att skapa en hållbar och stabil värdegrund för våra medlemmar, enligt följande:

1. Vi välkomnar alla nya medlemmar

I normala fall bokas möte med nya medlemmar varvid styrelsen informerar om föreningen och dess förutsättningar. Men under pandemin pausades denna aktivitet.

Alla nya medlemmar skall känna sig välkomna och trygga i vår förening och miljö, och framför allt att vi i styrelsen vid behov står till förfogande för att hjälpa till med råd och upplysningar.

8

Org.nr 769623-5329

2. Det sociala engagemanget – en hörnpelare

Det sociala engagemanget är en av hörnpelarna i vår förening, vilket innebär att alla skall känna en stark tillit och tillhörighet i föreningen. Alla känner alla och är en del av vår gemenskap. Vi vistas i vår hemmiljö i genomsnitt 12 timmar per dygn och i flera fall betydligt mer. Då är det viktigt att vi alla känner en trygghet i boendet och hemmiljön. Behöver någon medlem hjälp, om orken inte räcker till, då finns ju hjälpen inte längre bort än närmsta granne eller någon styrelseledamot. Det är signifikant för ett socialt engagemang oss medlemmar emellan. Under året har 15 personliga presentationer gjorts på hemsidan—allt i akt och mening att öka de sociala och personliga aspekterna samt öka sammanhållningen.

3. Rent och snyggt – en miljöfråga

Styrelsen har som en av sina huvuduppgifter att säkra en ren och trivsamt miljö, såväl utomhus på gårdsplanen och grönområden, som inomhus i trapphus, förråd och garage. Det första intrycket, som våra gäster möts av, är just hur väl vi vårdar vår fastighet, hur våra trapphus ser ut, hur garaget är städlat och hur rent och snyggt det är på gårdsplanen. Det är detta första intryck som avgör våra gästers uppfattning om vår förening.

4. God värdeutveckling

Alla våra medlemmar har personligen investerat i sina respektive bostadsrätter och betalar årligen sina årsavgifter. Det ligger således i alla medlemmars intresse att föreningen via styrelsens försorg, säkerställer en god värdeutveckling på insatt kapital i respektive bostadsrätt. Senare års genomförda försäljningar har bekräftat en synnerligen god värdeutveckling.

Femåriga garantibesiktningen – grunden för kommande JM-process

Det som är grunden för att föreningen kommer att väcka talan mot byggherren JM i skiljenämnd, är resultatet av den femåriga garantibesiktningen som genomfördes 2018-04-11. Inför denna konsulterade styrelsen Avloppsteknik Svenska AB för att analysera fastighetens VVS-system och specifikt de horisontella stickledningarna i lägenheterna samt de 29 vertikala avloppsstammarna. Rapporten från Avloppsteknik Svenska AB visade på omfattande fel och brister, vilka redovisades tillsammans med övriga byggfel i samband med garantibesiktningen. Protokollet från garantibesiktningen var styrelsen tillhanda 2018-07-09. Vid ett uppföljningsmöte 2018-07-10 beslöts det att informera JM om att styrelsen övervägde att påkalla en överbesiktning avseende VVS-delen. I samband med efterbesiktningen 2018-11-15 enades parterna om att avvakta med en överbesiktning tills JM genomfört en egen utredning och återkommit i frågan. JM återkom i frågan och har sedan dess konsekvent förnekat att det föreligger fel och brister i fastighetens VVS-system.

Föreningens kraftsamling inför skiljenämndsprocessen mot JM

Senare års kraftsamling har omfattat granskning av oberoende besiktningsman (Elvermark VVS och huskonsult AB) som i en rapport 2019-09-15 bekräftade de fel och brister som hade påtalats i Avloppsteknik Svenska AB:s rapport. 2020-01-21 hölls ett informationsmöte för medlemmarna där Gunnar Hansson, Avloppsteknik Svenska AB, Elvermarks VVS och konsult AB, samt våra jurister från Advokatfirman Pedersen AB (biträdande juristen Hanna Gustafsson och advokaten Jan Andersson) medverkande. Ett motsvarande informationsmöte för alla medlemmar hölls även 2021-10-11 med Gunnar Hansson, Avloppsteknik Svenska AB, samt Jan Andersson, Advokatfirman Pedersen AB, som medverkande.

B

Org.nr 769623-5329

Extra föreningsstämmor 2020-02-19 och 2022-04-07 har avhandlat inställningen till att väcka talan mot JM. I första fallet genomfördes en omröstning, varvid beslöts med röstsiffrorna 54-1 att uppdra åt styrelsen att gå vidare i frågan med en stämningsansökan gentemot JM. I det senare fallet beslöts enhälligt att gå vidare i processen gentemot JM. Vidare beslöts med röstsiffrorna 34-17 och en nedlagt röst att ge styrelsen öppet mandat att eventuellt förhandla med JM om detta skulle vara aktuellt. Dock med tillägget att det slutgiltiga beslutet i sådan förhandling skall underställas en extra föreningsstämma för beslut.

Problemet med omfattande sprickbildning i garagegolvet upptäcktes av CoreClean Stockholm AB i samband med garagestädning under år 2020.

Stockholm Betongkonsult AB bekräftade de omfattande skadorna. Dessa skador har åtgärdats tillsammans med åtgärderna avseende hålkälen, vilket framgår av tidigare redovisning, under år 2022.

Under senaste åren har det skett otaliga avstämningsmöten mellan styrelsen och anlitade konsulter. Under år 2022 växte det fram en insikt från våra juridiska ombud att en mycket noggrann redovisning ned på detaljnivå skulle stärka våra argument i skiljenämnd. Styrelsen fick därför i uppdrag att med filmer, ritningar och faktatext redovisa felen i varje lägenhet, vilket är huvudskälet till förseningen.

Bara den senare nämnda redovisningen, som sker i protokollform omfattar ca 2000 sidor, 266 protokoll och drygt 1000 bilder samt ritningar på varje stickledning.

De rusande kostnadsnivåerna under året har också tvingat fram en förnyad genomgång och uppräknig av kostnadskalkylen – ett viktigt dokument inför skiljenämnden.

Väsentliga händelser under året

Det världspolitiska läget med bland annat Rysslands fullskaleinvasion av Ukraina och övriga politiska oroligheter med därtill hörande politiska sanktioner, har inneburit en ekonomisk osäkerhet som resulterat i oroväckande inflation med högre kostnader för varor och tjänster. Inte minst har den finansiella marknaden reagerat med att kraftigt höja räntekostnaderna. För vår förening innebär detta att vi under året fått väsentligt högre kostnader för i princip alla tjänster och varor.

Ekonomi

Styrelsen har varit fullt införstådd med att årets ekonomiska resultatet skulle visa på minus i resultaträkningen beroende främst på följande:

- Konsultkostnader inför den kommande JM processen.
- Åtgärdande av fel och brister på taket.
- Uppgradering av styrsystemet för Driftundercentralerna till DUC 5000.
- Ombyggnation av undercentralen
- Installation av gallerburar i källarförrådets barnvagnsdel.
- Installation av 16 laddstolpar i garaget, vilket beslöts på årsstämman 2022-06-01

Vidare har styrelsen fokuserat på följande:

B

Org.nr 769623-5329

Bestridande av fakturor

Styrelsen har en omfattande kontroll och uppföljning av inkomna leverantörsfakturor, vilka kontrolleras och följs upp på minsta nivå gentemot gällande avtal, innan dessa går vidare för attest. Genom denna mycket effektiva kontroll, har föreningen sparat i spannet 23 000-200 000 SEK per år de senaste åren. Under år 2020 bestred styrelsen fakturor för 32 261 SEK och under år 2021 har fakturor för 23 254 SEK bestritts. År 2022 ha fakturor för 195 511 SEK med framgång bestritts. Detta visar återigen på betydelsen av ett väl fungerande kontrollsystem.

Räntekostnader

Den dramatiska förändringen på den finansiella marknaden har inneburit att räntekostnaderna har radikalt förändrats under året. Det senaste omsatta lånet på 0,39 %, förfaller till betalning under våren 2023. Vidare har vi ett lån på 8 år som även detta förfaller till betalning under våren. Totalt innebär detta att vi under våren 2023 har lån på drygt 26 MSEK. som skall omsättas till nya lån och därmed till betydligt högre räntekostnader.

Lån

Föreningen har 2022-04-20 omsatt ett (1) befintligt lån (9 779.150) som förföll till betalning, till följande avtal:

1. Villkorsperiod 2022-04-20 – 2024-04-22 med fast räntesats på 1,81 %.

Vidare har föreningen 2022-05-18 omsatt (1) befintligt lån (9 369.200) som förföll till betalning, till följande avtal:

2. Villkorsperiod den 2022-05-18 – 2024-05-20 med fast ränta på 1,91 %.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 207 700 SEK (207 700 SEK) vilket är betydligt mindre än amorteringsplanen, och ingår i den kortsiktiga planeringen för att kunna täcka kostnader för konsulter och jurister i den pågående tvisten med JM.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**Solpaneler på taken**

Styrelsen har som ambition att utreda förutsättningar för att bygga solpaneler på taken. Dels för att visa vikten av att arbeta för minskad belastning på klimatet, dels av ekonomiska skäl – i synnerhet i dessa tider när eltillgången för Sverige är pressad och höga elpriser väntas bli bestående de kommande åren. Styrelsen har som målsättning att återkomma med förslag senare under året.

Omförhandling av befintliga lån

Styrelsen kommer under våren att omförhandla befintliga lån på drygt 26 MSEK.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 107 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 3 samt antalet avgående medlemmar 5 under räkenskapsåret.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 105 medlemmar.



Org.nr 769623-5329

Coronapandemin

Dessbättre har coronapandemin avtagit och vi har åter kunnat återgå till normala rutiner, vilket bland annat inneburit att vi åter kan genomföra våra välkomstmöte för nya medlemmar i fysisk form.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman 2022-06-01 haft följande sammansättning:

Ordförande: Inge Nilsson

Ledamot: Anna Helgstrand

Ledamot: Sara Jakander

Ledamot: Sören Löfgren

Ledamot: Kalle Karlsson

Suppleant: Rickard Castillo

Suppleant: Bert Rehnberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året haft en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret för tiden 2021-11-30 – 2022-11-30. Denna ansvarsförsäkring har förlängts hos Brandkontoret fr.o.m. 2022-12-01 och gäller till 2023-11-30.

Revisorer

I samband med årsstämman 2022-06-01 valdes:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig: Ella Bladh Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB suppleant

Valberedning

Anders Öhlén (sammankallande)

Erika Bergman

Ann-Sofie Åkersten

B

N M R S J

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	4 596 795	3 954 541
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 356 867	5 416 961
Finansiella intäkter	18	158
Ökning av kortfristiga skulder	202 992	103 346
Minskning av kortfristiga fordringar	3 336	32 478
	5 563 213	5 552 943
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-5 342 634	-4 256 124
Finansiella kostnader	-622 837	-446 865
Aktiverade investeringar/unh. åtgärder	-357 210	
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-207 700	-207 700
	-6 530 381	-4 910 689
Likvida medel vid årets slut	3 629 627	4 596 795
Årets förändring av likvida medel	-967 168	642 254

B

M M R S J

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 357	5 308	4 921	4 934	4 694
Resultat efter finansiella poster	-2 054	-731	-213	441	125
Bokfört värde på fastigheten/kvm (kr)	40 834	41 028	41 285	41 543	41 742
Lån/kvm boarea (kr)	8 068	8 105	8 142	8 179	8 270
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,33	0,98	1,05	1,18	1,62
Fastighetens belåningsgrad (%)	19,75	19,75	19,72	19,69	19,81
Soliditet (%)	79,94	80,12	80,14	80,19	79,95
Kassalikviditet (%)	13,55	22,93	23,47	13,67	79,31
Elkostnad/kvm (kr)	83	51	44	45	43
Värmekostnad/kvm (kr)	72	62	35	45	49
Vattenkostnad/kvm (kr)	19	17	16	16	18
Räntekostnad/kvm (kr)	111	80	86	97	136

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.
Soliditet definieras som justerat eget kapital i % av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 457 000	75 993 000	3 918 756	-3 431 552	-730 968	188 206 236
Avsättning yttre underhållsfond			852 029	-852 029		0
Disposition av föregående års resultat:				-730 968	730 968	0
Årets resultat					-2 053 684	-2 053 684
Belopp vid årets utgång	112 457 000	75 993 000	4 770 785	-5 014 549	-2 053 684	186 152 552

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 014 549
Årets resultat	-2 053 684
	-7 068 233
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 008 375
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-923 835
I ny räkning överföres	-7 152 773
	-7 068 233

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.





Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 356 867	5 307 870
Övriga rörelseintäkter	3	0	109 091
Summa rörelseintäkter		5 356 867	5 416 961
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 940 374	-3 803 027
Övriga externa kostnader	5	-279 882	-333 135
Personalkostnader	6	-122 378	-119 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 445 098	-1 445 098
Summa rörelsekostnader		-6 787 732	-5 701 222
Rörelseresultat		-1 430 865	-284 261
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		18	158
Räntekostnader		-622 837	-446 865
Summa resultat från finansiella poster		-622 819	-446 707
Resultat efter finansiella poster		-2 053 684	-730 968
Årets resultat		-2 053 684	-730 968

B

Handwritten signatures in blue ink.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	229 077 477	230 165 365
Summa materiella anläggningstillgångar		229 077 477	230 165 365
Summa anläggningstillgångar		229 077 477	230 165 365
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 488	0
Övriga fordringar		4 988	2 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	141 228	146 641
Summa kortfristiga fordringar		147 704	149 239
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 629 627	4 596 795
Summa kassa och bank		3 629 627	4 596 795
Summa omsättningstillgångar		3 777 331	4 746 034
SUMMA TILLGÅNGAR		232 854 808	234 911 399





Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 450 000	188 450 000
Fond för yttre underhåll		4 770 785	3 918 756
Summa bundet eget kapital		193 220 785	192 368 756
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 014 549	-3 431 552
Årets resultat		-2 053 684	-730 968
Summa fritt eget kapital		-7 068 233	-4 162 520
Summa eget kapital		186 152 552	188 206 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	18 840 650	26 010 590
		18 840 650	26 010 590
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	26 418 290	19 456 050
Leverantörsskulder		544 744	639 011
Skatteskulder		70 800	68 100
Övriga skulder		0	1 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	827 772	530 229
Summa kortfristiga skulder		27 861 606	20 694 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 854 808	234 911 399

B

Handwritten signatures: N, M, S, S, JH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningsplan tillämpas:

Byggnad	120 år
Takvajer	20 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

8

(Handwritten signatures)

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 548 024	4 548 024
Hyror p-platser/garage	535 830	542 235
Kabel-TV/bredband	171 015	158 096
Värmeleveranser	78 269	39 239
Övrigt	23 729	20 275
	5 356 867	5 307 869

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringsersättningar	0	109 091
	0	109 091

Not 4 Driftkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	181 356	103 636
Städning och entrémattor	128 497	125 436
Yttre skötsel	194 451	193 913
Reparationer och underhåll	1 047 908	342 550
Fastighetsel	465 715	287 446
Fjärrvärme	405 880	349 957
Vatten och avlopp	106 634	98 139
Sophämtning/renhållning	86 430	85 169
Fastighetsförsäkringar	83 964	81 850
Bredband	169 180	172 568
Fastighetsskatt	36 750	34 050
Övriga driftkostnader samt juridiska- och konsultarvoden	2 033 608	1 928 312
	4 940 373	3 803 026

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	80 940	77 974
Teknisk förvaltning	19 666	18 965
Övrigt förvaltningsarvode	53 197	63 588
Revisionsarvoden inklusive rådgivning	42 000	65 375
Bankkostnader	4 489	4 191
Övrigt	79 590	103 042
	279 882	333 135

B

TV M3 Fr 87 11

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden med tillhörande sociala kostnader		
Styrelsearvoden	107 000	105 000
Sociala kostnader	15 378	14 962
	122 378	119 962

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 724 768	241 724 768
Inköp	357 210	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 081 978	241 724 768
Ingående avskrivningar	-11 559 403	-10 114 305
Årets avskrivningar	-1 445 098	-1 445 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 004 501	-11 559 403
Utgående redovisat värde	229 077 477	230 165 365
Taxeringsvärden byggnader	143 675 000	112 405 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	58 000 000
	201 675 000	170 405 000
Bostäder	198 000 000	167 000 000
Lokaler	3 675 000	3 405 000
	201 675 000	170 405 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	82 204	76 491
Förutbetald bredband/internet	42 251	42 251
Övriga förutbetalda kostnader	16 773	27 898
	141 228	146 640





Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,38	2023-06-01	9 926 850	9 934 550
Nordea Hypotek	0,39	2023-05-17	16 283 740	16 283 740
Nordea Hypotek	1,81	2024-04-22	9 779 150	9 779 150
Nordea Hypotek	1,91	2024-05-20	9 269 200	9 469 200
			45 258 940	45 466 640
Kortfristig del av långfristig skuld och innefattar även planerad amortering			26 418 290	19 456 050

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	81 186	44 321
Förutbetalda avgifter	452 073	233 860
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	87 723	87 723
Övriga upplupna kostnader	206 789	164 325
	827 771	530 229

B


Handwritten signatures in blue ink.


Stockholm 2023-04-30


Inge Nilsson
Ordförande


Sören Löfgren
Ledamot


Kalle Karlsson
Ledamot


Anna Helgstrand
Ledamot


Sara Jakander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park, org.nr 769623-5329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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.

A small, handwritten blue signature or mark.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 den 3 maj 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor