



2023

ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTKASTANJEN LÅNGBRO PARK

0

Bostadsrättsföreningen
Hästkastanjen Långbro Park
Org.nr 769623-5329

[Handwritten signatures]

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	11
Resultatdisposition	12

Ekonomi

Resultaträkning	13
Balansräkning - Tillgångar	14
Balansräkning - Eget kapital och skulder	15
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Underskrifter	21

Revisionsberättelse	22
---------------------	----

B

Handwritten signature: N. M. R. d. TR

Årsredovisning

2023-01-01 - 2023-12-31

Brf. Hästkastanjen Långbro Park

Org.nr. 769623 - 5329

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, vilket är föreningens 13:e verksamhetsår. Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Hög inflation, höga räntor och mycket höga energipriser både på el och fjärrvärme präglade kostnaderna för år 2023. Därtill dominerades kostnaderna också av fortsatta advokat- och konsultkostnader inför stundande skiljenämndsprocess gentemot byggherren JM – ett jobb som nu avslutas efter mer än åtta år. Men året klarades ekonomiskt utan avgiftshöjning – något som flertalet föreningar tvingades till. Under året har styrelsen låtit genomföra en förstudie för installation av solceller på våra hustak – en fråga som kommer upp för beslut under år 2024. Med 342 solpaneler skulle föreningen kunna producera 121 000 kWh egen el. I sammanhanget kommer förslag om att införa individuell mätning och debitering (IMD) på elsidan motsvarande det vi redan har på vatten. Med IMD på el skulle medlemmarna bland annat slippa betala elnätsavgiften till Ellevio – en rejäl besparing. Noterbart är också det snabbt ökade intresset för fordonsladdning i garaget. Vid halvårsskiftet år 2022 installerades 16 laddplatser. Detta bedömdes motsvara behovet tre år framåt. Under året har allt fler medlemmar köpt elbilar, varför styrelsen kommer att föreslå installation av ytterligare 16 laddplatser för att möta upp behovet. Även detta ger goodwill åt föreningen.

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 den 2012-10-31.

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 2022-12-01 – 2023-11-30. Fr.o.m. 2023-12-01 har ett nytt avtal tecknats med Brandkontoret om en motsvarande fullvärdesförsäkring t.o.m. 2024-11-30.

Gemensamma utrymmen

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

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 utmed Västerängsvägen. 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 rökgasevakuerings. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende underjordiska ledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Underhållsplanen för tiden 2023–2073 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 7.

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande kostnaderna enligt underhållsplanen, vilket för närvarande är 1 672 000 SEK.

Större underhållsinsatser under år 2023

Under år 2023 har styrelsen beslutat om följande underhållsinsatser:

1. Fasad- och balkongtvätt som kommer att genomföras under våren 2024.
2. Byte av varmvattenmätare för individuell mätning av varmvattenförbrukning, vilket kommer att genomföras under våren 2024.
3. Radonmätning i lägenheterna som kommer att slutföras under våren 2024.

B

 

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, DEKRA-Industrial AB, PreZero Recycling AB, Nordea Hypotek AB, Handelsbanken Stadshypotek och Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Nytecknade avtal

Under året har styrelsen tecknat nya avtal med följande bolag:

1. Försäkringsbolaget Brandkontoret som i allt väsentligt följer föregående års försäkringsavtal.
2. Fyraårigt leasingavtal med Release Finans avseende leasing av hjärtstartare.

Avslutade avtal

Föreningen har avslutat avtalet med WIAB under året.

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.

B

 

3. PwC

- PwC:s behandling av personuppgifter i egenskap av personuppgiftsansvarig

4. Telia Company AB

- Personuppgiftsbiträdesavtal

Allmän information

Styrelsen har vid 23 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.

Korvgrillning på gårdsplanen 2023-09-16

I samband med att en container för osorterat avfall ställts ut under ett veckoslut i september, arrangerade styrelsen för andra året i rad korvgrillning på gårdsplanen för medlemmarna.

Filterbyte i radiatorer och spiskåpor 2023-11-06

I samband med föreningens årliga filterbyte i radiatorerna genomfördes även filterbyte i spiskåporna samt kontroll av brandvarnarna och cylinderlåsen via Bostadskontrollns försorg.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Under vecka 35 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen via Nordvalvet AB:s försorg.

Okulär besiktning av fastigheten

Styrelsen har under året vid upprepade tillfällen genomfört okulära besiktningar av fastigheten och dess tekniska system.

Påkallande av förhandling med Stockholm Exergi

Under hösten 2023 påkallade och genomförde styrelsen med stöd av fjärrvärmelagen förhandling med Stockholm Exergi avseende de, enligt styrelsen, orimliga kostnadsökningarna för fjärrvärme.

Förhandlingarna gav inget resultat, varför styrelsen gick vidare i frågan till Fjärrvärmenämnden hos Energimyndigheten.

Påkallande av medling hos Energimyndigheten

Efter den strandande förhandlingen med Stockholm Exergi, gick styrelsen vidare och påkallade medling hos Energimyndigheten i frågan. Energimyndigheten har inte återkommit.

Hjärtstartare

Styrelsen tecknade under våren 2023 ett fyraårigt leasingavtal med Umeå Release Finans AB för en hjärtstartare som monterats på entréplan i port 394.

Under våren 2023 genomfördes vid två tillfällen hjärtstartarutbildning för föreningens medlemmar via HLR Konsulten Sverige AB:s försorg.

Hydrobarriärer

Med anledning av de kraftiga väderomslagen och de stora regnmängder som drabbade många orter i Sverige under 2023, beslöt styrelsen att inhandla hydrobarriärer som mycket enkelt och snabbt kan monteras utmed såväl Johan Skyttes väg som utanför garageinfarten, allt i syfte att förhindra översvämningar. Hydrobarriärerna förvaras i soprummet för tidningsåtervinning.

8

M Mm Sv d PR

Elsäkerhetslagen

Med anledning av den nya Elsäkerhetslagen och dess tillämpningar har konsultfirman Kretspunkten AB anlåtats för att genomföra en installationsöversikt samt upprätta en underhållsplan för uppfyllandet av FS 2022.

Nya Proxtaggar

Under våren 2023 ersattes den gamla inpasseringstaggarna, som varit i drift sedan inflyttningen 2012/2013, med nya taggar allt i syfte att höja säkerheten för oss medlemmar i föreningen.

Egenkontroll (EKP) och Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

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

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.

Bostadsrättsföreningen 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 överenskommit 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 Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park tillämpar en mycket strikt hållning i frågor avseende GDPR och dess tillämpning.

Team Ove

Team Ove under ledning av Bo Widgren och övriga medlemmar (Bo Wallenholm, Marianne Lundin, Göran Nilsson, Titti Widgren, Bert Rehnberg, Sören Löfgren och Britt Swarring) 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. Vid åtskilliga tillfällen hör vi besökarens beundran för att vi i vår förening har medlemmar som utför dessa uppgifter.

B

 CMR SE AN PR

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

Möte bokas med nya medlemmar varvid styrelsen informerar om föreningen och dess förutsättningar.

Alla nya medlemmar skall känna sig välkomna och trygga i vår förening och miljö. Styrelsen står till förfogande för råd och upplysningar.

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 minst 12 timmar per dygn. Då är det viktigt att vi alla känner en trygghet i boendet och hemmiljön. Behöver någon medlem hjälp, om orken inte räcker till, finns ju hjälpen inte längre bort än närmsta granne eller någon styrelseledamot. Det är signifikant för ett socialt engagemang oss medlemmar emellan. På hemsidan finns nu 22 medlemmar presenterade i intervjuform - 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 städat 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 Huskonsult AB, samt våra jurister från Advokatfirman Pedersen AB (biträdande juristen Hanna Gustafsson och advokaten Jan Andersson) medverkade. Ett motsvarande informationsmöte för alla medlemmar hölls även 2021-10-11 med Gunnar Hansson, Avloppsteknik Svenska AB, samt Jan Andersson, Advokatfirman Pedersen AB, som medverkade.

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 nedlagd 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.

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 uppräknings av kostnadskalkylen – ett viktigt dokument inför skiljenämnden.

Väsentliga händelser under året

Det världspolitiska läget med oroligheter och krig, har inneburit en fortsatt ekonomisk osäkerhet som resulterat i oroväckande inflation med högre kostnader för varor och tjänster, vilket även påverkar vår förening. 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.

B



Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 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.

Styrelsen är fullt införstådd med att även 2023 års ekonomiska resultat skulle visa på minus i resultaträkningen beroende främst på följande:

- Konsultkostnaderna inför den kommande JM processen.
- Fjärrvärme- och el-kostnader
- Räntekostnader

Ersättning från Naturvårdsverket

Föreningen har under året erhållit 178 011 SEK i bidrag från Naturvårdsverket för installationen av 16 laddplatser för elbilar i garaget.

Kompensation för höga elkostnader

Föreningen fick under året 88 232 SEK i kompensation för föreningens höga elkostnader via det statliga elstödet.

Vidare har styrelsen fokuserat på följande:

Bestridande av fakturor

Styrelsen har en omfattande kontroll och uppföljning av inkomna leverantörsfakturor. Dessa 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 15 000–200 000 SEK per år de senaste åren. Under år 2022 bestred föreningen fakturor för 195 511 SEK och under år 2023 bestreds fakturor för 15 951 SEK. Detta visar återigen på betydelsen av ett väl fungerande kontrollsystem. Det bör noteras att dessa felaktiga fakturor är i allt väsentligt förorsakade av bristande rutiner hos våra leverantörer. Dock har styrelsens ordförande i sin roll varit utsatt för bedrägeriförsök under året.

Räntekostnader

Under våren 2023 förföll två lån på drygt 26 MSEK till betalning. Mot bakgrund av den förestående processen gentemot JM och det allmänna ränteläget på den finansiella marknaden, beslöt styrelsen att tills vidare ha ett rörligt lån på dessa 26 MSEK för att efter JM-processens avslutning kunna ta ett mer strategiskt beslut avseende lånen och dess bindningstider.

Omsättning av lån

Föreningen har 2023-05-17 omsatt ett (1) befintligt lån (16 283. 740 SEK) som förföll till betalning, till följande avtal:

1. Villkorsperiod 2023-05-17 – tills vidare med rörlig ränta

Vidare har föreningen 2023-06-01 omsatt (1) befintligt lån (9 919 150 SEK) som förföll till betalning, till följande avtal:

2. Villkorsperiod den 2023-06-01 – tills vidare med rörlig ränta.

B



Stadgar

Vid föreningsstämman 2023-06-01 antogs föreningens nya stadgar enhälligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Solpaneler på taken

Styrelsen har utrett förutsättningarna 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. Genomförd förstudie för installation av solceller på våra hustak kommer upp för beslut under år 2024. Med 342 solpaneler skulle föreningen kunna producera 121 00 kWh egen el. I sammanhanget kommer förslag om att införa individuell mätning och debitering (IMD) på elsidan motsvarande det vi redan har på vatten. Med IMD på el skulle medlemmarna bland annat slippa betala elnätsavgiften till Ellevio - en rejäl besparing.

Fler laddplatser i garaget

Styrelsen har förberett för nästa utbyggnadsetapp av laddplatser. Förslaget är ytterligare 16 platser. Frågan kommer upp för beslut under år 2024. Denna gång blir det något billigare att installera. Redan har föreningen beviljats statsbidrag med nära 140,000 SEK för projektet.

Omförhandling av befintliga lån

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 105 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 5 samt antalet avgående medlemmar 6 under räkenskapsåret. En medlem har avlidit under året. Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 104 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman 2023-06-01 haft följande sammansättning:

Ordförande: Inge Nilsson

Ledamot: Paulo Chaves

Ledamot: Daniel Rozen

Ledamot: Sören Löfgren

Ledamot: Kalle Karlsson

Suppleant: Brita Widgren

Suppleant: Anastasios Pennou

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året haft en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret för tiden 2022-11-30 – 2023-11-30. Denna ansvarsförsäkring har förlängts hos Brandkontoret fr.o.m. 2023-12-01 och gäller till 2024-11-30.

B

Revisorer

I samband med årsstämman 2023-06-01 valdes:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig: Ella Bladh Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB suppleant

Valberedning

Anders Öhlén (sammankallande)

Erika Bergman

Ann-Sofie Åkersten

B



Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 391	5 357	5 308	4 921	4 934
Resultat efter finansiella poster	-2 384	-2 054	-731	-213	441
Bokfört värde på fastigheten/kvm (kr)	40 541	40 834	41 028	41 285	41 543
Lån/kvm boarea (kr)	8 031	8 068	8 105	8 142	8 179
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	1,33	0,98	1,05	1,18
Fastighetens belåningsgrad (%)	19,81	19,75	19,75	19,72	19,69
Soliditet (%)	79,87	79,94	80,12	80,14	80,19
Kassalikviditet (%)	5,70	13,55	22,93	23,47	13,67
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	63	65	40	35	35
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	54	57	49	28	36
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	18	15	14	13	12
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	135	137	103	75	83
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	165	87	62	67	76
Räntekänslighet (%)	9	9	10	11	10
Årsavgifter/kvm (kr)	856	855	846	774	784
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	88	90	88	85	89
Skuldsättning /kvm totalyta (kr)	6 275	6 303	6 332	6 361	6 390
Sparande/kvm totalyta (kr)	-102	44	99	172	262

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 7180 kvm varav 5610 kvm bostadsrättsyta och 1570 kvm lokalyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm totalyta(kr)

Nyckeltalet visar hur högt belånade föreningen är per kvadratmeter.

Räntekänslighet (%).

Räntebärande skulder/ett års årsavgifter. Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm totalyta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme: Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

8

M
ms sv d TR

Sparande/kvm totalyta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Upplysning avseende redovisad förlust: Årets ackumulerande underskott är i allt väsentligt förorsakat av de pågående förberedelserna inför kommande process gentemot JM. Utfallet av denna process kommer att vara styrande för den kommande hanteringen av underskottet.

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	4 770 785	-5 014 549	-2 053 684	186 152 552
Avsättning yttre underhållsfond			1 008 375	-1 008 375		0
lanspråktagande av underhållsfond			-923 835	923 835		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 053 684	2 053 684	0
Årets resultat					-2 384 459	-2 384 459
Belopp vid årets utgång	112 457 000	75 993 000	4 855 325	-7 152 773	-2 384 459	183 768 093

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-7 152 773
Årets resultat	-2 384 459
	-9 537 232

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 008 375
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-190 499
I ny räkning överföres	-10 355 108
	-9 537 232

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

B

Ab *Ma Se of TR*

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 391 484	5 356 867
Övriga rörelseintäkter	3	88 232	0
Summa rörelseintäkter		5 479 716	5 356 867
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 653 288	-4 940 374
Övriga externa kostnader	5	-438 835	-279 882
Personalkostnader	6	-121 402	-122 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 463 018	-1 445 098
Summa rörelsekostnader		-6 676 543	-6 787 732
Rörelseresultat		-1 196 827	-1 430 865
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		321	18
Räntekostnader		-1 187 953	-622 837
Summa resultat från finansiella poster		-1 187 632	-622 819
Resultat efter finansiella poster		-2 384 459	-2 053 684
Årets resultat		-2 384 459	-2 053 684

8

70 AM L & PR

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	227 436 448	229 077 477
Summa materiella anläggningstillgångar		227 436 448	229 077 477
Summa anläggningstillgångar		227 436 448	229 077 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	1 488
Övriga fordringar		6 934	4 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	152 381	141 228
Summa kortfristiga fordringar		160 628	147 704
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 480 396	3 629 627
Summa kassa och bank		2 480 396	3 629 627
Summa omsättningstillgångar		2 641 024	3 777 331
SUMMA TILLGÅNGAR		230 077 472	232 854 808

B

Mr R of PR

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		188 450 000	188 450 000
Fond för yttre underhåll		4 855 325	4 770 785
Summa bundet eget kapital		193 305 325	193 220 785
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 152 773	-5 014 549
Årets resultat		-2 384 459	-2 053 684
Summa fritt eget kapital		-9 537 232	-7 068 233
Summa eget kapital		183 768 093	186 152 552
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	18 840 650
		0	18 840 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	45 051 240	26 418 290
Leverantörsskulder		285 354	544 744
Skatteskulder		73 500	70 800
Övriga skulder		10 185	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	889 100	827 772
Summa kortfristiga skulder		46 309 379	27 861 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 077 472	232 854 808

8

 Myrén d PR

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 384 459	-2 053 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 463 018	1 445 098
Betald skatt	-1 457	-2 333

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-922 898 -610 919

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	175	-1 488
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 444	5 413
Förändring av leverantörsskulder	-259 390	-94 266
Förändring av kortfristiga skulder	76 015	299 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 119 542	-402 258

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-357 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-357 210

Finansieringsverksamheten

Bidrag från Naturvårdsverket	178 011	0
Amortering av lån	-207 700	-207 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 689	-207 700

Årets kassaflöde

-1 149 231 -967 168

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 629 627	4 596 795
Likvida medel vid årets slut	2 480 396	3 629 627

B

Handwritten signature: M. S. d. R.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. 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	
Laddstolpar		10 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.





Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 548 024	4 548 024
Hyror p-platser/garage	521 445	535 830
Kabel-TV/bredband	171 015	171 015
Värmeleveranser	81 476	78 269
Övrigt	69 524	23 729
	5 391 484	5 356 867

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag	88 232	0
	88 232	0

Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	154 127	181 356
Städning och entrémattor	184 110	128 497
Yttre skötsel	215 268	194 451
Reparationer och underhåll	465 599	1 047 908
Fastighetsel	450 805	465 715
Fjärrvärme	386 886	405 880
Vatten och avlopp	126 724	106 634
Sophämtning/renhållning	85 032	86 430
Fastighetsförsäkringar	90 204	83 964
Bredband	168 908	169 180
Fastighetsskatt	36 750	36 750
Övriga driftskostnader samt juridiska- och konsultarvoden	2 288 876	2 033 608
	4 653 289	4 940 373

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	92 702	80 940
Teknisk förvaltning	22 515	19 666
Övrigt förvaltningsarvode	139 880	53 197
Medlems- och styrelsemöten	8 196	0
Revisionsarvoden inklusive rådgivning	51 875	42 000
Bankkostnader	4 132	4 489
Övrigt	119 536	79 590
	438 836	279 882

8

 

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Styrelsearvoden med tillhörande sociala kostnader		
Styrelsearvoden	109 000	107 000
Sociala kostnader	12 402	15 378
	121 402	122 378

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 081 978	241 724 768
Inköp	0	357 210
Bidrag från Naturvårdsverket	-178 011	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 903 967	242 081 978
Ingående avskrivningar	-13 004 501	-11 559 403
Årets avskrivningar	-1 463 018	-1 445 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 467 519	-13 004 501
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	227 436 448	229 077 477
Taxeringsvärden byggnader	143 675 000	143 675 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	58 000 000
	201 675 000	201 675 000
Bostäder	198 000 000	198 000 000
Lokaler	3 675 000	3 675 000
	201 675 000	201 675 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	87 996	82 204
Förutbetald bredband/internet	42 203	42 251
Övriga förutbetalda kostnader	22 181	16 773
	152 380	141 228

B

TV *M. S. d. PR*

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,69	2024-03-01	9 919 150	9 926 850
Nordea Hypotek	4,68	2024-05-20	16 283 740	16 283 740
Nordea Hypotek	1,81	2024-04-22	9 779 150	9 779 150
Nordea Hypotek	4,68	2024-05-20	9 069 200	9 269 200
			45 051 240	45 258 940

Kortfristig del av långfristig skuld
och innefattar även planerad
amortering

45 051 240 26 418 290

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

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	186 389	81 186
Förutbetalda avgifter	428 760	452 073
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	87 723	87 723
Övriga upplupna kostnader	186 228	206 789
	889 100	827 771

B

W My R d TR

Stockholm 2024-04-29



Inge Nilsson
Ordförande



Sören Löfgren
Ledamot



Kalle Karlsson
Ledamot

Paulo Chaves / g.m.
Ledamot



Daniel Rozen
Ledamot

Brita Widgren
Brita Widgren
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

N M S & TR

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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.



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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 2 maj 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor