

Årsredovisning 2021

BRF Hästkastanjen Långbro Park



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	9
Flerårsöversikt	10
Resultatdisposition	10
Ekonomi	11
Resultaträkning	11
Balansräkning - Tillgångar	12
Balansräkning - Eget kapital och skulder	13
Noter	14
Underskrifter	18
Revisionsberättelse	19

8

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 t.o.m. 31 december 2021, vilket är föreningens 11: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

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, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 6 oktober 2011 förvärvat fastigheten Svängbron 3 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 31 oktober 2012.

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 2020-12-01 2021-11-30. Fr.o.m. 2021-12-01 har ett nytt försäkringsavtal tecknats med Brandkontoret, varvid fastigheten är fullvärdesförsäkrad t.o.m. 2022-11-30.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum, cykelrum, städtrum, 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. Föreningens andel är 50 %. Gemensamhetsanläggningen är registrerad hos berörd myndighet sedan 15 december 2015. 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

Föregående års underhållsplan för tiden 2022-2071 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

8

Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page.

årligen med ett belopp motsvarande minst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Vidare har föreningen 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. Fortum Markets AB som ersätter tidigare avtal.
3. Dimson AB som omfattar serviceavtal och snöskottning på yttertak.

Avslutade avtal

Under året har följande avtal avslutats:

1. Parkservice Stockholm AB
2. LW Sverige AB

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 i anledning av gällande förvaltningsavtal.
3. PwC

B

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

- PwC:s behandling av personuppgifter i egenskap av personuppgiftsansvarig

4. Telia Company AB

- Personuppgiftsbiträdesavtal

Allmän information

Styrelsen har vid 17 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.

Filterbyte 2021-11-22

Föreningens årliga filterbyte i radiatorerna genomfördes via Bostadskontrolls försorg 2021-11-22.

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

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.

Brf. Hästkastanjen Långbro Park behandlar uppgifter för att administrera medlemskapet, och att tillvarata medlemmarnas intressen, samt för redovisnings- och fakturaändamål.

Dessa uppgifter behandlas på grundval av lag och föreningens stadgar.

Styrelsen kommer inte att lämna 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, Evert Marmén, Marianne och Jerry Lundin, Göran Nilsson, Titti Widgren, Bert Rehnberg, Sören Löfgren, Britt

B
Sw
M *S* *W* *K*

Swarring och Kirsi Penttilä) har tagit som sin uppgift att underhålla fastigheten, städa garage, förrådsutrymmen, gårdsplan, vara med i samband med Egenkontrollerna och det Systematiska Brandskyddet, dvs se till att vi i föreningen har fräsch och trevlig miljö. Styrelsen vill återigen passa på att rikta ett stort, innerligt och varmt TACK för den insats som Ove-gruppen 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, vilket innebär att:

Vi välkomnar alla våra nya medlemmar

I normala fall bokas möte med nya medlemmar varvid styrelsen informerar om föreningen och dess förutsättningar. Men under rådande pandemi har denna aktivitet pausats. 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.

Det sociala engagemanget

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 det som är signifikant för ett socialt engagemang oss medlemmar emellan.

Rent och snyggt en miljöfråga

Styrelsen har som en av sina huvuduppgifter att säkra en ren och trivsamt miljö, såväl utomhus på gårdsplan 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.

Värdeutveckling

Alla våra medlemmar har personligen investerat i sina respektive bostadsrätter och betalar årligen sina årsavgifter, vars intäkter avser att finansiera föreningens underhåll.

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.

B

sv
MSH MW

Femåriga garantibesiktningen

2018-04-11 genomfördes den femåriga garantibesiktningen. Inför denna konsulterade styrelsen, Avloppsteknik Svenska AB, för att analysera fastighetens VVS-system och specifikt de horisontella stickledningarna i lägenheterna samt de 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 förnekar fel och brister i fastighetens VVS-system

JM har återkommit i frågan och därefter konsekvent förnekat att det föreligger fel och brister i fastighetens VVS-system.

Föreningen kraftsamlar inför skiljenämndsprocessen mot JM

Mycket av styrelsens arbete de senaste fyra-fem åren har varit inriktad på att utreda och förbereda den skiljenämndsprocess som medlemmarna vid extra föreningsstämma 2020-02-19 gav helhjärtat stöd. T.o.m. årsskiftet 2021/2022 har föreningen lagt ner 3,2 MSEK i utredningskostnader.

Granskning av oberoende besiktningsman

Styrelsen har sedan hösten 2019 engagerat Elvermark VVS och huskonsult AB, vars uppdrag var att kritiskt granska den rapport som Avloppsteknik Svenska AB lämnat till styrelsen.

Elvermark VVS och huskonsult AB lämnade en skriftlig rapport 2019-09-15, varvid noterades att den av Avloppsteknik Svenska AB lämnade rapporten var heltäckande och visade på omfattningen av fel och brister i fastighetens VVS-anläggning.

Aktiviteter under våren 2020

I syfte att ge såväl gamla som nya medlemmar bästa möjliga förutsättningar inför kommande stormöte, genomfördes informationsmöten vid sex olika tillfällen för att ta del av rapporten från Avloppsteknik Svenska AB.

Informationsmöte för medlemmarna

2020-01-21 genomfördes ett samlat informationsmöte för medlemmarna, varvid medlemmarna delgavs information av följande:

Avloppsteknik Svenska AB föredragande Gunnar Hansson

Gunnar Hansson informerade om sin utredning avseende statusen för föreningens VVS-anläggning och visade en total sammanställning avseende såväl fastighetens horisontella stickledningar som de vertikala avloppsstammarna.

Elvermark VVS och huskonsult AB föredragande Lars Elvermark

Lars Elvermark informerade om sin granskning avseende rapporten från Avloppsteknik Svenska AB

Advokatfirman Pedersen AB föredragande biträdande juristen Hanna Gustafsson och advokaten Jan Andersson.

Hanna Gustafsson och Jan Andersson informerade om förutsättningarna inför en eventuell stämningensansökan såväl processtekniskt som juridiskt.

B

Extra föreningsstämma

2020-02-19 genomfördes en extra föreningsstämma, vars uppgift var att ta ställning till styrelsens förslag att lämna in en stämningsansökan gentemot JM avseende påtalade fel och brister i fastighetens VVS-anläggning.

Efter diskussion beslöt föreningsstämman att bifalla styrelsens förslag med 54 röster för styrelsens förslag och 1 röst emot.

Förberedelser för en stämningsansökan gentemot JM

Styrelsen har sedan 2020 tillsammans med advokatfirman Pedersen AB och ett antal konsulter tagit fram underlag inför en kommande stämningsansökan gentemot JM, vilken kommer att inlämnas under våren 2022.

Informationsmöte

2021-10-11 hölls ett informationsmöte för föreningens medlemmar med anledning av de pågående förberedelserna inför den kommande JM processen, varvid medlemmarna fick möjlighet att ställa frågor dels till advokaten Jan Andersson, Advokatfirman Pedersen AB, dels till Gunnar Hansson, Avloppsteknik Svenska AB, dels även till styrelsen.

Vid informationen noterades att stämningsansökan beräknas lämnas in till skiljenämnd under våren 2022.

Övriga fel och brister

I samband med att styrelsen engagerade Coreclean Stockholm AB under våren 2020 för garagestädning upptäcktes skador på garagegolvet, varvid Stockholm Betongkonsult AB engagerades för att kontrollera garagegolvet och dess skador. Rapporten från Stockholm Betongkonsult AB visade på omfattande sprickbildning på garagegolvet. Vidare noterades även felaktigt utförd hålkäl. Under åren 2020 och 2021 har styrelsen haft en pågående dialog med JM i frågan.

Ekonomi

Rutinerna och handläggningen av föreningens ekonomi har fått en allt större betydelse och kommer att vara helt avgörande inför kommande ekonomiska utmaningar, varför styrelsen har fokuserat på följande:

Avgiftshöjning

Styrelsen har under året höjt månadsavgiften med 10 % beroende på dels ökade driftskostnader, dels på kostnaderna för konsultarvoden i samband med förberedelserna inför den kommande JM - processen.

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 128 000-200 000 SEK per år de senaste åren. Under år 2020 har styrelsen bestritt fakturor för endast 32 261 SEK och under år 2021 har fakturor för endast 23 254 SEK bestritts. Detta är antingen en tillfällighet eller att våra leverantörer har kvalitetssäkrat sina faktureringsrutiner bättre.

Räntekostnader

Styrelsen har en fortlöpande dialog med banker och låneinstitut inför kommande omförhandlingar av lån som förfaller till betalning. Genom relativt korta positioner har vi lyckats att radikalt sänka våra lånekostnader till dagens 0,39%-0,70 %, med undantag av ett lån som är tecknat på 8 år och löper fram till år 2023 på 2,38 %

B

SV
N D J M

Omsättning av lån

Föreningen har den 3 maj 2021 omsatt ett (1) befintligt lån som förföll till betalning, till följande avtal:
1. Villkorsperiod 2021-05-19 2023-05-17 med fast räntesats på 0,39 %.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Förstudie för laddplatser till bilar

Under hösten startades arbetet med en förstudie för att erbjuda laddplatser för fordon. Intresset för laddplatser är tydligt enligt en genomförd enkät till medlemmarna under hösten 2021. Arbetet slutförs under våren 2022.

Solpaneler på taken

Vidare har styrelsen som ambition att utreda 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.

Omförhandling av befintliga lån

Under våren 2022 påbörjas omförhandlingar av två lån som förfaller till betalning. Styrelsen kommer även att fortsätta med sina årliga förhandlingar med Handelsbanken för att om möjligt omförhandla ett lån, vilket tecknades våren 2015, på åtta år med en fast räntesats på 2,38 % och förfaller till betalning först år 2023.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

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.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 111 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 6 samt antalet avgående medlemmar 10 under räkenskapsåret.

Två medlemmar har avlidit under året.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 107 medlemmar.

Coronapandemin

Den pågående Coronapandemin påverkar även vår förening, vilket bland annat innebar att styrelsen beslöt senarelägga föreningsstämman från som planerat under maj månad till senare tidpunkt, vilket slutligen blev 2021-09-23.

Styrelsen är fullt medveten om att detta är ett avsteg från stadgarna och kommer att rendera i en notering i revisionsrapporten. Men i en situation som denna, valde styrelsen att låta byråkrati och formalia stå tillbaka till förmån för medlemmarnas hälsa och välbefinnande.

Vidare har vi tvingats ställa in våra välkomstmöten för nya medlemmar för att istället brevledes hälsa dessa välkomna i vår gemenskap.

8

8
7/8/11/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman den 23 september 2021 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 16 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året haft en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret för tiden 2020-11-30 2021-11-30. Denna ansvarsförsäkring har förlängts hos Brandkontoret fr.o.m. 2021-12-01 och gäller till 2022-11-30.

Revisorer

I samband med årsstämman 2021-09-23 valdes:

Focus Revision AB
Huvudansvarig: Calle Wallbom Ordinarie
Focus Revision AB Suppleant

2021-10-25 återkom Calle Wallbom och avsade sig uppdraget.

Med anledning att Focus Revision AB och Calle Wallbom avsade sig uppdraget, kallades till extra föreningsstämma 2021-12-08 varvid valdes följande revisor för verksamhetsåret 2021:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Ella Bladh Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB suppleant

Valberedning

Lars-Åke Lindahl (sammanställande)
Anders Öhlén

B

11 87 DA Mm Sv

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	3 954 541	2 655 469
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 416 961	5 090 996
Finansiella intäkter	158	50
Ökning av kortfristiga skulder	103 346	279 763
Minskning av kortfristiga fordringar	32 478	0
	5 552 943	5 370 809
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-4 256 124	-3 378 389
Finansiella kostnader	-446 865	-480 418
Ökning av kortfristiga fordringar	0	-5 230
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-207 700	-207 700
	-4 910 689	-4 071 737
Likvida medel vid årets slut	4 596 795	3 954 541
Årets förändring av likvida medel	642 254	1 299 072

b

SV
Mu
SH
S
M

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 308	4 921	4 934	4 694	4 349
Resultat efter finansiella poster	-731	-213	441	125	-7
Bokfört värde på fastigheten/kvm (kr)	41 028	41 285	41 543	41 742	41 997
Lån/kvm boarea (kr)	8 105	8 142	8 179	8 270	8 523
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,98	1,05	1,18	1,62	2,00
Fastighetens belåningsgrad (%)	19,75	19,72	19,69	19,81	20,29
Soliditet (%)	80,12	80,14	80,19	79,95	79,50
Kassalikviditet (%)	22,93	23,47	13,67	79,31	0,00
Elkostnad/kvm (kr)	51	44	45	43	0
Värmekostnad/kvm (kr)	62	35	45	49	0
Vattenkostnad/kvm (kr)	17	16	16	18	0
Räntekostnad/kvm (kr)	80	86	97	136	0

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 457 000	75 993 000	3 066 727	-2 366 664	-212 859	188 937 204
Avsättning yttre underhållsfond			852 029	-852 029		0
Disposition av föregående års resultat:				-212 859	212 859	0
Årets resultat					-730 698	-730 698
Belopp vid årets utgång	112 457 000	75 993 000	3 918 756	-3 431 552	-730 698	188 206 506

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 431 552
Årets resultat	-730 968
	-4 162 520

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	852 029
I ny räkning överföres	-5 014 549
	-4 162 520

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

8

SV
M O DA ME

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 307 870	4 921 087
Övriga rörelseintäkter	3	109 091	169 909
Summa rörelseintäkter		5 416 961	5 090 996
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 803 027	-2 926 601
Övriga externa kostnader	5	-333 135	-302 152
Personalkostnader	6	-119 962	-149 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 445 098	-1 445 098
Summa rörelsekostnader		-5 701 222	-4 823 487
Rörelseresultat		-284 261	267 509
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		158	50
Räntekostnader		-446 865	-480 418
Summa resultat från finansiella poster		-446 707	-480 368
Resultat efter finansiella poster		-730 968	-212 859
Årets resultat		-730 968	-212 859

8

7/ 8 DA Mc Sv

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	230 165 365	231 610 463
Summa materiella anläggningstillgångar		230 165 365	231 610 463
Summa anläggningstillgångar		230 165 365	231 610 463
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	26
Övriga fordringar		2 598	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	146 641	181 444
Summa kortfristiga fordringar		149 239	181 717
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 596 795	3 954 541
Summa kassa och bank		4 596 795	3 954 541
Summa omsättningstillgångar		4 746 034	4 136 258
SUMMA TILLGÅNGAR		234 911 399	235 746 721

B

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 450 000	188 450 000
Fond för yttre underhåll		3 918 756	3 066 727
Summa bundet eget kapital		192 368 756	191 516 727
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 431 552	-2 366 664
Årets resultat		-730 968	-212 859
Summa fritt eget kapital		-4 162 520	-2 579 523
Summa eget kapital		188 206 236	188 937 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	26 010 590	29 182 900
		26 010 590	29 182 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	19 456 050	16 491 440
Leverantörsskulder		639 011	380 224
Skatteskulder		68 100	68 100
Övriga skulder		1 183	1 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	530 229	685 670
Summa kortfristiga skulder		20 694 573	17 626 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 911 399	235 746 721

8

TH B DA MM SV

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.

3

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 548 024	4 134 588
Hyror p-platser/garage	542 235	555 839
Kabel-TV/bredband	158 096	173 646
Värmeleveranser	39 239	36 063
Övrigt	20 275	20 952
	5 307 869	4 921 088

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Försäkringsersättningar	109 091	169 909
	109 091	169 909

Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskötsel	103 636	119 864
Städning och entrémattor	125 436	204 432
Yttre skötsel	193 913	186 129
Reparationer och underhåll	342 550	672 368
Fastighetsel	287 446	246 660
Fjärrvärme	349 957	198 394
Vatten och avlopp	98 139	91 678
Sophämtning/renhållning	85 169	70 075
Fastighetsförsäkringar	81 850	80 185
Bredband	172 568	170 669
Fastighetsskatt	34 050	34 050
Övriga driftskostnader samt juridiska- och konsultarvoden	1 928 312	852 097
	3 803 026	2 926 601

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	77 974	75 192
Teknisk förvaltning	18 965	18 276
Övrigt förvaltningsarvode	63 588	67 663
Medlems- och styrelsemöten	0	18 050
Revisionsarvoden inklusive rådgivning	65 375	48 750
Bankkostnader	4 191	3 742
Övrigt	103 042	70 479
	333 135	302 152

B

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Styrelsearvoden med tillhörande sociala kostnader		
Styrelsearvoden	105 000	130 000
Sociala kostnader	14 962	19 636
	119 962	149 636

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 724 768	241 724 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 724 768	241 724 768
Ingående avskrivningar	-10 114 305	-8 669 207
Årets avskrivningar	-1 445 098	-1 445 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 559 403	-10 114 305
Utgående redovisat värde	230 165 365	231 610 463
Taxeringsvärden byggnader	112 405 000	112 405 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	58 000 000
	170 405 000	170 405 000
Bostäder	167 000 000	167 000 000
Lokaler	3 405 000	3 405 000
	170 405 000	170 405 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen vattenintäkt	0	43 039
Förutbetald försäkringspremie	76 491	74 896
Förutbetald bredband/internet	42 251	42 251
Övriga förutbetalda kostnader	27 898	21 258
	146 640	181 444

B

SH
M O J H M

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2,38	2023-06-01	9 934 550	9 942 250
Nordea Hypotek	0,39	2023-05-19	16 283 740	16 283 740
Nordea Hypotek	0,70	2022-04-20	9 779 150	9 779 150
Nordea Hypotek	0,65	2022-05-18	9 469 200	9 669 200
			45 466 640	45 674 340
Kortfristig del av långfristig skuld och innefattar även planerad amortering			19 456 050	16 491 440

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

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	44 321	44 693
Förutbetalda avgifter	233 860	424 468
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	87 723	87 723
Övriga upplupna kostnader	164 325	128 786
	530 229	685 670

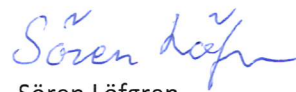
B

M S H M

Stockholm 2022- 05-04



Inge Nilsson
Ordförande



Sören Löfgren
Ledamot



Kalle Karlsson
Ledamot



Anna Helgstrand
Ledamot



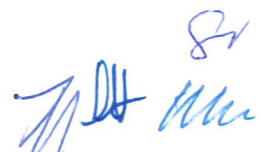
Sara Jakander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 05-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park för år 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 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.

B

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. Risker 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.

B

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 2021 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.

B



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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Anmärkning

Föreningsstämman avseende räkenskapsåret 2020 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Stockholm den 5 maj 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella Bladh'.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor