

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Hästkastanjen Långbro

Park



M m R x R

STORHOLMEN

förvaltning

B

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	9
Resultatdisposition	10

Ekonomi

Resultaträkning	11
Balansräkning – Tillgångar	12
Balansräkning – Eget kapital och skulder	13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	19

Revisionsberättelse



Årsredovisning

2024-01-01 - 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park Org.nr. 769623 - 5329

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, vilket är föreningens 14:e verksamhetsår.

Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Gångna året i sammandrag

- Efter nio års förberedelser gick föreningen under året till skiljenämnd och stämde byggherren JM AB för omfattande fel och brister i främst vatten- och avloppssystemet. Föreningen lämnade in en dokumentation på över 4000 sidor med filmer och kartor som i detalj visar problemens omfattning. Varenda löpcentimeter i lägenheternas stickledningar är filmade och redovisade. Mycket stora värden står på spel. Under gångna åren har JM kategoriskt avvisat varje ansvar varför skiljenämnd varit enda utvägen. Påkallandet av skiljenämnd gjordes i maj månad. Ärendet kommer att slutligen avgöras med skiljenämndens dom som väntas komma 2025-08-31 efter tio dagars huvudförhandlingar under maj månad. Mer om JM-processen på sidan 6.

- Likt alla bostadsrättsföreningar har ekonomin varit i starkt fokus. Den länge höga inflationen och höga räntor har lett till stadigt ökade kostnader. Det gäller det mesta som rör fastigheternas driftenergi, avfallshantering, löpande skötsel och underhåll. Dock har styrelsen inte gjort avkall på nödvändiga åtgärder enligt gällande underhållsplan.

- I avvaktan på JM-processens utgång har planerna på fler laddplatser i garaget samt eventuella solpaneler på taken lagts i viloläge.

- Efter fyra år med bibehållen avgiftsnivå nödgades styrelsen besluta om en höjning med 15 procent av månadsavgiften från och med 2025-01-01. Dessutom har en justering gjorts av avgifterna för garage- och parkeringsplatser. Dessa har varit ograverade sedan föreningens bildande.

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

B

W Mr PR A R

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 den 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 2023-12-01 - 2024-11-30. Från och med 2024-12-01 har ett nytt avtal tecknats med Brandkontoret om en motsvarande fullvärdesförsäkring till och med 2025-11-30.

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 (40 % 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 2024 - 2074 ligger fast i avvaktan på den pågående skiljenämndsprocessen gentemot JM. Det visar sig om utfallet leder till ett förändrat underhållsbehov. Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande kostnaderna enligt underhållsplanen, vilket för närvarande är 1 659 000 SEK.

Större underhållsinsatser under år 2024

Under år 2024 har styrelsen genomfört följande underhållsinsatser:

- Fasad- och balkongtvätt var nödvändigt för att förebygga påväxt på fasaden.
- Nya varmvattenmätare monterades för att säkerställa den individuella mätningen av varmvattenförbrukningen i varje lägenhet.
- Radonmätning i lägenheterna genomfördes under våren. Inga oroande besked framkom.
- Nödtelefonerna i hissarna har uppgraderats.

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 och avsättning för yttre fond.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är skattemässigt en äkta förening.

B

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.

Omförhandlade avtal

Under året har befintliga avtal med Telia Company och KONE omförhandlats.

Nytecknade avtal

Under året har styrelsen tecknat nya avtal med följande bolag:

Försäkringsbolaget Brandkontoret som i allt väsentligt följer föregående års försäkringsavtal.

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

Föreningens varumärke starkt

Styrelsen har som ett av sina mål att skapa, värna och utveckla 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 således 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

B

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 viktigt med socialt engagemang

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 löpande 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 det är målet. 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 hjälpen inte längre bort än hos närmsta granne eller någon styrelseledamot. På hemsidan presenteras medlemmar i intervjuform - allt i akt och mening att öka de sociala och personliga aspekterna samt öka sammanhållningen.

Två exempel från det gångna året:

För tredje året i rad arrangerade styrelsen korvgrillning på gårdsplanen i september i samband med att en container för osorterat avfall ställts upp. Många hemmavarande medlemmar mötte upp för en trevlig stund i höstsolen. På försök erbjöds medlemmarna inför sommaren att få sin egen odlingspall på innergården. Fyra medlemmar tackade ja premiäråret. Även detta rönt uppskattning och intresse i medlemskretsen.

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 städad och hur rent och snyggt det är på gårdsplanen. Första intrycket avgör våra gästers uppfattning om vår förening.

Här är vi glada och tacksamma över att vi har "Team Ove". Bo Widgren leder ett antal medlemmar (Bo Wallenholm, Marianne Lundin, Göran Nilsson, Titti Widgren, Bert Rehnberg, Sören Löfgren och Britt Swarring) som frivilligt underhåller fastigheten, städar garage, förrådsutrymmen och gårdsplanen samt är med i samband med Egenkontrollerna och det Systematiska Brandskyddet. Alla är välkomna att vara med. Team Oves arbetsinsatser för föreningen uppskattas till en kostnadsbesparing årligen på cirka 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 besökares beundran för att vi i vår förening har medlemmar som utför dessa uppgifter.

4. God värdeutveckling

Alla våra medlemmar har personligen investerat i sina respektive bostadsrätter och betalar årligen sina

8

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.

Allmän information

Styrelsen har vid 26 tillfällen skriftligen kommunicerat och informerat föreningens medlemmar om aktuella frågor.

Hemsidan

Hemsidan är den kommunikativa huvudkanalen gentemot medlemmarna.

Filterbyte, smörjning av cylinderlås samt kontroll av brandvarnare

I oktober genomfördes det sedvanliga årliga bytet av filter i radiatorerna. Denna gång kontrollerades brandvarnarna och smordes cylinderlåsen i entrédörrarna. Bostadskontroll, som utförde jobbet, larmade efteråt att 30 procent av brandvarnarna är gamla och borde bytas detta är dock enskild medlems ansvar.

Okulär besiktning av fastigheten

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

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 Bostadsrättsföreningen 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 Bostadsrättsföreningen 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 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 Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen tillämpar en mycket strikt hållning i frågor avseende

B

GDPR och dess tillämpning.

Skiljenämndsprocessen gentemot JM AB avgörs under år 2025

Efter tio års förberedelser kommer skiljenämndsprocessen gentemot byggherren JM AB att slutföras under år 2025. Slutlig dom skall komma 2025-08-31. Det blir en efterlängtat målgång efter ett arbete som krävt starkt fokus från styrelsen och krävt omfattande ekonomiska resurser. Detta "maratonlopp" har sin grund i vad som framkom vid den femåriga garantibesiktningen 2018-04-11 och att JM i allt väsentligt hela tiden avvisat varje ansvar. Styrelsen har drivit frågan med stark uppbackning från medlemmarna.

I vår stämningsansökan påvisas bland annat följande fel och brister:

Av de 29 vertikala stammarna har 28 kunnat filmas. Där det har noterats 350 rostskador i varierande grad. Vi har dokumenterat 62 rörförskjutningar. Därtill saknas det instickshylsor i samtliga övergångar från gjutjärnsrör till plaströr.

Filmningarna av det omfattande nätet av stickledningar i lägenheterna visar på följande:

- WC-vatten går in mot kök i 2 % av alla lägenheter.
- Bakfall mot kök gäller i 52 % av alla lägenheter.
- WC-vatten mot golvvbrunn i 88 % av alla lägenheter.
- WC-vatten in mot stickledning till handfat i 37 % av alla lägenheter.
- WC-vatten fram till dimensionsförändring mot handfat i 51 % av alla lägenheter.
- Bakfall i "grodan" i duschutrymmena i 85 % av alla lägenheter.
- WC-vatten in mot stickledningar i lägenheter med separat WC i 8 % av berörda lägenheter.
- WC-vatten fram till dimensionsförändringar i separata WC i 36 % av berörda lägenheter.
- Bakfall mot separat WC i 64 % av berörda lägenheter.
- Vatten in i stickledning från tvättmaskin i 55 % av alla lägenheter.
- Bakfall in i stickledning från tvättmaskin i 34 % av alla lägenheter.
- Avloppsvatten från ovanliggande lägenheter ner i underliggande lägenheters VVS-system i 41 av 47 möjliga lägenheter.

Föreningen har vid ett flertal tillfällen tillskrivit JM i allmänhet och dess verkställande ledning i synnerhet dock utan framgång. Därför återstår endast att gå till skiljenämnd. Underhandskontakter på senare tid med motpartens ombud har också varit fruktlösa.

Utredningsarbetet påbörjades redan år 2015 och 2017 kopplades såväl advokater som övriga konsulter in för att vara oss behjälpliga.

År 2020 uppdrog medlemmarna till styrelsen, vid en extra föreningsstämma, att gå vidare med en stämningsansökan gentemot JM. Då inleddes ett omfattande utrednings- och förberedelsearbete med ett tiotal konsulter inkopplade, för att ta fram ett hållbart underlag inför kommande process.

Utredningsmaterialet utgörs av 36 dokument - bestående av pärmar och separata dokument. Totalt har vi ca 400 filmer. Varje lägenhet har dokumenterats på detaljnivå med protokoll för varje lägenhet. Detta material omfattar totalt cirka 2300 sidor och cirka 1200 foton.

För föreningen står stora värden på spel, varför det har varit nödvändigt att genomföra denna utredning med anledning av att tvisten skall avgöras i skiljenämnd. Mot nämndens beslut får ingen talan föras, till

B

skillnad från vanlig tingsrättsförhandling. Där har parterna möjlighet att överklaga. Det har vi inte i en skiljenämnd.

Vi har av lätt förklarliga skäl fått frågor om varför utredningsarbetet dragit ut på tiden, men också varför så lite information gått ut till medlemmarna.

Vårt enkla svar på den första frågan är att utredningsarbetet krävt betydligt mer tid än vad vi planerat. Svårigheten har varit att synkronisera tekniskt språk med juridiskt språkbruk.

Under åren har informationsmöten hållits med medlemmar och våra juridiska ombud och viktigaste konsulter. Extra föreningsstämmor 2020-02-19 och 2022-04-07 har givit styrelsen uppdraget att fullfölja processen ända in i mål.

Väsentliga händelser under året

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 – 221 000 SEK per år de senaste åren. Under år 2023 bestred föreningen fakturor för 15 951 SEK och under år 2024 bestreds fakturor för 221 056 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 2024 förföll samtliga lån till betalning, vilka var fördelade på såväl rörliga som fast räntesats. Med hänsyn till den pågående processen gentemot JM, beslöts att binda samtliga lån till fast ränta under ett år.

Omsättning av lån

Föreningen har 2024-10-15 omsatt befintliga lån hos Nordea Hypotek AB (34 982 090 SEK) som förföll till betalning, till följande avtal:

1. Villkorsperiod 2024-10-15 2025-10-15 med fast ränta på 2,77 %.

Föreningen har 2024-12-02 tecknat tilläggs lån hos Stadshypotek AB (1 500 000 SEK) till följande avtal.

2. Villkorsperiod 2024-12-02 2025-12-01 med fast ränta på 2,82 %.

Föreningen 2024-12-03 omsatt (1) befintligt lån hos Stadshypotek AB (9 911.450 SEK) som förföll till betalning, till följande avtal:

3. Villkorsperiod den 2024-12-03 2025-12-01 med fast ränta på 2,80 %.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 157 700 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.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 104 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 16 samt antalet avgående medlemmar 16 under räkenskapsåret. En medlem har avlidit under året.

B

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.
Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 104 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman 2024-06-03 haft följande sammansättning:

Ordförande: Inge Nilsson

Ledamot: Paulo Chaves

Ledamot: Daniel Rozen

Ledamot: Sören Löfgren

Ledamot: Kalle Karlsson

Suppleant: Bo Widgren

Suppleant: Anastasios Pennou

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

I samband med årsstämman 2024-06-03 valdes:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig: Ella Bladh Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB suppleant

Valberedning

Anders Öhlén (sammankallande)

Inger Sandberg

Ann-Sofie Åkersten

B



Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 390	5 391	5 357	5 308	4 921
Resultat efter finansiella poster	-2 613	-2 384	-2 054	-731	-213
Bokfört värde på fastigheten/kvm (kr)	40 280	40 541	40 834	41 028	41 285
Lån/kvm boarea (kr)	8 270	8 031	8 068	8 105	8 142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	2,63	1,33	0,98	1,05
Fastighetens belåningsgrad (%)	20,53	19,81	19,75	19,75	19,72
Soliditet (%)	79,15	79,87	79,94	80,12	80,14
Kassalikviditet (%)	6,09	5,70	13,55	22,93	23,47
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	50	63	65	40	35
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	59	54	57	49	28
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	23	18	15	14	13
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	132	135	137	103	75
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	232	165	87	62	67
Räntekänslighet (%)	10	9	9	10	11
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	857	856	855	846	774
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	89	88	90	88	85
Skuldsättning /kvm totalyta (kr)	6 461	6 275	6 303	6 332	6 361
Sparande/kvm totalyta (kr)	-151	-102	44	99	172

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 total yta (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.

B



Sparande/kvm total yta (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.

Genomsnittlig skuldränta

Den genomsnittliga räntan på alla lån kopplade till föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Andel av fastighetens värde som är finansierat med lån.

Upplysning vid förlust

Det redovisade resultatet påverkas av föreningens ökade räntekostnader, jurist - och konsultkostnader avseende JM-processen samt påverkas resultatet även av avskrivningar. För att eliminera underskottet ser föreningen kontinuerligt över möjligheten till avgiftshöjningar.

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	4 855 325	-7 152 773	-2 384 459	183 768 093
Avsättning yttre underhållsfond			1 008 375	-1 008 375		0
lanspråktagande av underhållsfond			-190 499	190 499		0
Disposition av föregående årsresultat:				-2 384 459	2 384 459	0
Årets resultat					-2 613 159	-2 613 159
Belopp vid årets utgång	112 457 000	75 993 000	5 673 201	-10 355 108	-2 613 159	181 154 934

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-10 355 108
Årets resultat	-2 613 159
	-12 968 267

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	2 090 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-65 877
I ny räkning överföres	-14 992 390
	-12 968 267

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

8

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 389 503	5 391 484
Övriga rörelseintäkter	3	0	88 232
Summa rörelseintäkter		5 389 503	5 479 716
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 373 135	-4 653 288
Övriga externa kostnader	5	-377 736	-438 835
Personalkostnader	6	-124 707	-121 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 463 018	-1 463 018
Summa rörelsekostnader		-6 338 596	-6 676 543
Rörelseresultat		-949 093	-1 196 827
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		94	321
Räntekostnader		-1 664 160	-1 187 953
Summa resultat från finansiella poster		-1 664 066	-1 187 632
Resultat efter finansiella poster		-2 613 159	-2 384 459
Årets resultat		-2 613 159	-2 384 459

B

A Mr FR J P2

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	225 973 430	227 436 448
Summa materiella anläggningstillgångar		225 973 430	227 436 448
Summa anläggningstillgångar		225 973 430	227 436 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 866	1 313
Övriga fordringar		14 240	6 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	127 365	152 381
Summa kortfristiga fordringar		144 471	160 628
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 760 584	2 480 396
Summa kassa och bank		2 760 584	2 480 396
Summa omsättningstillgångar		2 905 055	2 641 024
SUMMA TILLGÅNGAR		228 878 485	230 077 472

B

  

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		188 450 000	188 450 000
Fond för yttre underhåll		5 673 201	4 855 325
Summa bundet eget kapital		194 123 201	193 305 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 355 108	-7 152 773
Årets resultat		-2 613 159	-2 384 459
Summa fritt eget kapital		-12 968 267	-9 537 232
Summa eget kapital		181 154 934	183 768 093
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	46 393 540	45 051 240
Leverantörsskulder		227 877	285 354
Skatteskulder		73 500	73 500
Övriga skulder		0	10 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 028 634	889 100
Summa kortfristiga skulder		47 723 551	46 309 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 878 485	230 077 472

B



Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 613 159	-2 384 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 463 018	1 463 018
Betald skatt	0	-1 457

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 150 141 -922 898

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 553	175
Förändring av kortfristiga fordringar	17 710	-13 444
Förändring av leverantörsskulder	-57 477	-259 390
Förändring av kortfristiga skulder	129 350	76 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 062 111	-1 119 542

Finansieringsverksamheten

Bidrag från Naturvårdsverket	0	178 011
Förändring av skulder till kreditinstitut	1 342 300	-207 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 342 300	-29 689

Årets kassaflöde

280 189 -1 149 231

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 480 396	3 629 627
Likvida medel vid årets slut	2 760 585	2 480 396

B

M Uu RK V S

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 2013:1 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.

B

N M PR J R

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 548 024	4 548 024
Hyror p-platser/garage	505 925	521 445
Kabel-TV/bredband	171 015	171 015
Värmeleveranser	91 374	81 476
Övrigt	73 165	69 524
	5 389 503	5 391 484

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	88 232
	0	88 232

Not 4 Driftkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	178 737	154 127
Städning och entrémattor	349 222	184 110
Yttre skötsel	168 191	215 268
Reparationer och underhåll	248 893	465 599
Fastighetsel	357 598	450 805
Fjärrvärme	424 086	386 886
Vatten och avlopp	164 910	126 724
Sophämtning/renhållning	92 986	85 032
Fastighetsförsäkringar	97 291	90 204
Bredband	138 994	168 908
Fastighetsskatt	36 750	36 750
Juridiska- och konsultarvoden	1 667 911	1 846 249
Övriga driftkostnader	447 567	442 627
	4 373 136	4 653 289

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	82 152	92 702
Teknisk förvaltning	19 965	22 515
Övrigt förvaltningsarvode	130 923	139 880
Medlems- och styrelsemöten	26 328	8 196
Revisionsarvoden inklusive rådgivning	65 414	51 875
Bankkostnader	4 132	4 132
Övrigt	48 821	119 536



B

377 735 438 836

Not 6 Personalkostnader

2024-01-01 2023-01-01
-2024-12-31 -2023-12-31

Styrelsearvoden med tillhörande sociala kostnader

Styrelsearvoden	112 000	109 000
Sociala kostnader	12 707	12 402
	124 707	121 402

Not 7 Byggnader och mark

2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	242 081 978	242 081 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 081 978	242 081 978

Ingående bidrag	-178 011	0
Årets bidrag	0	-178 011
Utgående ackumulerade bidrag	-178 011	-178 011

Ingående avskrivningar	-14 467 519	-13 004 501
Årets avskrivningar	-1 463 018	-1 463 018
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-15 930 537	-14 467 519

Utgående redovisat värde	225 973 430	227 436 448
---------------------------------	--------------------	--------------------

Varav utgående redovisat värde för mark

71 221 798 71 221 798

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

2024-12-31 2023-12-31

Förutbetald försäkringspremie	102 239	87 996
Förutbetald bredband/internet	18 526	42 203
Övriga förutbetalda kostnader	6 600	22 181
	127 365	152 380

B

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,80	2025-12-01	9 911 450	9 919 150
Nordea Hypotek	-	-	0	16 283 740
Nordea Hypotek	-	-	0	9 779 150
Nordea Hypotek	-	-	0	9 069 200
Nordea Hypotek	2,77	2025-10-15	34 982 090	0
Stadshypotek	2,82	2025-12-01	1 500 000	0
			46 393 540	45 051 240

Kortfristig del av långfristig skuld
och innefattar även planerad
amortering

46 393 540 45 051 240

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

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	234 055	186 389
Förutbetalda avgifter	522 568	428 760
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	87 723	87 723
Övriga upplupna kostnader	184 287	186 228
	1 028 633	889 100

B



Stockholm 2025 - 04-19


Inge Nilsson
Ordförande


Kalle Karlsson
Ledamot


Daniel Rozen
Ledamot


Sören Löfgren
Ledamot


Paulo Chaves
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05-02 .

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 2024.

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 2024 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. 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.

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 2024 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 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh

Auktoriserad revisor