



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Troheten 1	1947-09-15	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	72
30	p-platser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 268
Totalt 101 objekt		3 340

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 37 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:42	G:A	716438-7933	10,85%	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Clara Fatima Arvidsson	Ordförande	2023-01-03	
Robert Kingberg	Ledamot	2015-12-14	2024-01-28
Anja Sacir	Ledamot	2024-01-28	
Mats David Furåker	Ledamot	2023-01-03	
Helena Lindh	Ledamot	2024-01-28	
Felix Erberth	Ledamot	2021-12-23	2023-11-02
Melody Elahi Shostari	Ledamot	2020-02-16	2023-11-01
Emil Sandelin	Ledamot	2024-01-28	
Marco Caruncho Franco	Suppleant	2023-01-03	2024-01-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Furåker.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Clara Fatima Arvidsson och Mats David Furåker.

Revisorer har varit: Carl Vernersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Patric Hansen (samman kallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-12. På stämman deltog 13st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-12.

Då det varit ett tufft ekonomiskt år i Sverige har styrelsen endast gjort nödvändiga åtgärder för att hålla kostnaderna nere så mycket som möjligt.

Styrelsen har inlett nytt kollektivavtal med vattenfall, omförhandlat lån och tillsett medlemmarnas enskilda önskemål. Styrelsen har bla tagit tag i störande lukt från lägenheter och två juridiska ärenden för medlemmarna ska trivas så bra som möjligt.

Utöver det har styrelsen sett till att husets brandvarnare är uppdaterade, gett ut kvartalsbrev samt tillsett att medlemmarna kan slänga tillhörigheter i en inhyrd container. Styrelsen har även genomfört en statuskontroll för att få ner energiklassen på huset som ligger väldigt högt.

Utöver det har andra handsuthyrningar, överlåtelser, mail, bankärenden och styrelsetelefon hanterats.

Årsavgiften kommer förändras from 2025-01-01 med + 8%. Se nedan underhållsplan som motivering.

Underhållspan fem år framåt, det ska dock förtydligas att mycket kan ändras, vissa saker kommer inte behövas bytas ut. I vissa delar kan man även få in mer akutell offert. Hissarna och sockeln är prioritet. Förmodligen behöver inte alla hissar bytas samtidigt så vi kan undvika höga lån.

Gällande underhållsplanen som visas så är det viktigt att notera att styrelsen som tidigare, kan välja att senarelägga vissa åtgärder beroende på fastighetens skick och den ekonomiska situationen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Uppgradering samtliga hissar.
2021	Målning av plank och kameror parkeringen.
2016	Relining av avloppsystemet.
2010	Fasadrenovering samt inplåtning av alla skorstenar, enhetsel, nya LED-armaturer i trappor och källare, odlingar i pallkragar på tomt. Inköp av tomträten. Miljöhus
1997	Nytt tak

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Åtgärder för energiklass ska sänkas. Har kontakt med Bino på HSB.

Kontroll om hissar måste bytas ut (stora kostnader)

Sockeln på huset måste ses över och renoveras.

Kameraövervakning ska in på sikt

Årtal	Ändamål
2025	Få ner energiklass
2025	Kontroll hissar
2025	Renovera sockel på huset 300.000
2025	OVK besiktning självdrag rensning mm 50.000
2025	Byte skärmlank 111.000
2026	Porttelefonsystem byte per lgh 238.000
2026	Källare, helmålning 215.000
2026	Trapphus målning 577.000
2026	Ventiler Kv-,Vv- och Vvc-ledn, byte ventiler 258.000
2026	Värmeledningar och byte 8.922.000
2027	Hissar komplett, byte per hydraulhiss 1.067.000
2027	Stuprör, hängrännor byte galv/lack 918.000
2027	Takdetaljer samtliga, måln. stor omfattn 180.000
2027	Tvättmaskiner, byte 4,5-5,5 kg 303.000
2028	Asfalt körbar, omläggning 237.000
2028	Betongplattor, byte hela ytan 299.000
2029	Belysningsstolpar, byte stolpe 89.000
2029	Fönsterdörrar PVC, byte komplett 3-glas 731.000
2029	Dörrar aluminium, komplett byte 124.000
2029	Låssystem, byte cylinder och kista 137.000

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	193	300	330	309	283
Skuldsättning, kr/kvm	6 676	6 879	7 199	7 277	7 354
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 676	6 879	7 199	7 277	7 354
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	376	343	305	281	265
Årsavgifter, kr/kvm	1 152	1 087	1 029	1 028	997
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 197	1 170	1 070	1 063	1 033
Nettoomsättning, tkr	3 934	3 711	3 503	3 489	3 378
Resultat efter finansiella poster, tkr	130	403	544	286	320
Soliditet, %	26	25	23	22	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen för åren 2019/2020-2022/2023 har räknats om för att uppnå jämförbarhet.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår även avgifter för bredband och IMD el.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 147	0	0	75 147
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 561 562	0	116 000	2 677 562
S:a bundet eget kapital, kr	2 636 709	0	116 000	2 752 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 911 703	402 780	-116 000	5 198 482
Årets resultat, kr	402 780	-402 780	129 611	129 611
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 314 483	0	13 611	5 328 093
S:a eget kapital, kr	7 951 192	0	129 611	8 080 802

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 116 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 314 483
Årets resultat, kr	129 611
Reservation till underhållsfond, kr	-116 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 328 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 328 094

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 934 085	3 711 004
Övriga intäkter	3	62 864	197 681
		3 996 949	3 908 685
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-141 350	-144 610
Planerat underhåll	5	0	-17 091
Fastighetsavgift/skatt		-119 660	-116 790
Driftskostnader	6	-1 888 104	-1 749 273
Övriga kostnader	7	-283 054	-287 034
Personalkostnader	8	-141 771	-146 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515 026	-567 969
		-3 088 965	-3 029 022
Rörelseresultat		907 984	879 663
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 348	5 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 722	-482 213
		-778 374	-476 884
Årets resultat		129 611	402 780

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	9	28 849 769	29 364 795
		28 849 769	29 364 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		28 851 269	29 366 295
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 025
Avgifts- och hyresfordringar		26	1 339
Avräkningskonto HSB Malmö		1 924 658	1 925 959
Aktuella skattefordringar		3 292	6 162
Övriga fordringar	11	242 454	231 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	98 589	111 694
		2 269 019	2 280 240
Summa omsättningstillgångar		2 269 019	2 280 240
SUMMA TILLGÅNGAR		31 120 288	31 646 535

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 147	75 147
Fond för yttre underhåll		2 677 562	2 561 562
		2 752 709	2 636 709
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 198 482	4 911 703
Årets resultat		129 611	402 780
		5 328 093	5 314 483
Summa eget kapital		8 080 802	7 951 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	17 053 947	11 944 854
Summa långfristiga skulder		17 053 947	11 944 854
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	5 242 600	11 030 651
Leverantörsskulder		82 923	67 583
Övriga skulder		45 145	11 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	614 871	640 409
Summa kortfristiga skulder		5 985 539	11 750 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 120 288	31 646 535

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		129 611	402 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		515 026	567 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		644 637	970 749
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		9 919	-179 106
Förändring av kortfristiga skulder		23 101	2 977 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten		677 657	3 769 634
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-812 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-812 500
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-2 822 950
Amortering av lån		-678 958	-1 068 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-678 958	-3 891 924
Årets kassaflöde		-1 301	-934 790
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 925 959	2 860 749
Likvida medel vid årets slut		1 924 658	1 925 959

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,72 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 627 515 kr (fg år 4 627 515 kr).

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	3 425 140	3 220 492
Årsavgifter lokaler, ej moms	133 756	126 660
Hyror förråd	87 668	79 850
Intäkter El (IMD)	203 173	199 654
Årsavgifter bredband	84 348	84 348
	3 934 085	3 711 004

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
El stöd	0	128 224
Avgifter för andra handsuthyrningar	33 489	30 156
Överlåtelse och pantförskrivningsavgifter	20 270	19 546
Övriga intäkter	9 105	19 755
	62 864	197 681

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 408	4 428
Löpande underhåll av tvättstugeutrustning	41 435	17 646
Löpande underhåll av installationer	7 688	0
Löpande underhåll VA/ Sanitet	5 421	0
Löpande underhåll av värme	3 048	13 198
Löpande underhåll av el	18 311	14 067
Löpande underhåll av hissar	52 570	64 145
Löpande underhåll markytor	4 802	0
Reparation p-platser	0	18 244
Försäkringsskador	0	12 882
	138 683	144 610

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	9 101
Periodiskt underhåll parkering	0	7 990
	0	17 091

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	350 253	307 069
El	323 778	297 098
Uppvärmning	680 632	631 849
Vatten	251 585	215 557
Sophämtning	97 530	133 430
Övrigt	184 325	164 270
	1 888 103	1 749 273

På raden Övrigt ligger kostnader för bred band, Kabel-TV, försäkringskostnader mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Förvaltningsarvoden	153 533	115 403
Revisionsarvoden	11 500	11 000
Övriga externa kostnader	118 020	160 631
	283 053	287 034

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	99 300	105 300
Ersättningar till övriga förtroendevalda	8 500	6 820
	107 800	112 120
Sociala kostnader		
Arbetsgivar- och sociala avgifter enligt lag och avtal	33 971	34 135
	33 971	34 135
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	141 771	146 255

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	30 024 516	29 253 439
Inköp, rep hissar	0	812 500
Utrangering hissar	0	-41 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 024 516	30 024 516
Ingående avskrivningar	-12 172 721	-11 646 175
Årets avskrivningar	-515 026	-567 969
Utrangering hissar		41 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 687 747	-12 172 721
Utgående redovisat värde	17 336 769	17 851 795
Taxeringsvärden byggnader	29 410 000	29 410 000
Taxeringsvärden mark	15 546 000	15 546 000
	44 956 000	44 956 000
Bokfört värde byggnader	17 336 769	17 851 795
Bokfört värde mark	11 513 000	11 513 000
	28 849 769	29 364 795

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	1 500	500
Andel Fonus		1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	242 454	231 061
	242 454	231 061

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 162	1 011
Förutbetald intäkt el	51 079	63 527
Övriga förutbetalda kostn. uppl. int.	46 348	47 156
	98 589	111 694

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 970 000	26 970 000
	26 970 000	26 970 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB	0,73	2024-04-28	0	2 018 500
Stadshypotek	4,93	2025-09-30	2 594 499	2 822 950
Swedbank	4,08	2025-03-25	2 578 600	2 661 600
Swedbank	4,32	2024-03-25	0	5 793 750
Swedbank	2,26	2026-03-25	5 850 000	5 850 000
Stadshypotek	4,22	2025-12-30	1 444 705	1 528 705
Stadshypotek	4,18	2024-12-30	2 300 000	2 300 000
SBAB	3,49	2028-03-16	5 681 250	0
Stadshypotek	3,85	2026-04-30	1 847 493	0
			22 296 547	22 975 505

Not 15 Skulder till kreditinstitut

5 242 600 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 678 958 kr

Beräknad skuld om 5 år 18 901 757 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 242 600	11 030 651
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	17 053 947	11 944 854
	22 296 547	22 975 505

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	115 252	105 156
Förutbetalda hyror och avgifter	327 103	291 643
Övriga upplupna kostnader	172 515	243 609
	614 870	640 408

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö

Clara Arvidsson
Ordförande

Mats Furåker

Anja Sacir

Helena Lindh

Emil Sandelin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Morgan Nilsson
BoRevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Vernersson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Malmö, org.nr. 746000-5684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Vernersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLARA FATIMA ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 22:02:44



MATS DAVID FURÅKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 15:23:53



EMIL SANDELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 19:46:52



HELENA LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 08:31:18



ANJA SACIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 15:33:57



CARL VERNERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 04:30:50



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 12:03:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kastanjen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL VERNERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 04:32:04



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 12:04:33



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.