



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Hästhoven



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästhoven med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716421-1182 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:2407	1992-01-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	garageplatser	0
35	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4882
2	lokaler (inkl. förråd)	0
Totalt 131 objekt		4882

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 27 st 2 rok, 18 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Wivi Olby	Ordförande	2022-05-24	
Gunnar Hartman	Ledamot	2022-05-24	2023-05-07
Gunnel Ekberg	Ledamot	2019-06-06	
Matti Aimo Vähäkuopus	Ledamot	2023-05-07	
Elisabeth Isomäki	Suppleant	2018-10-23	
Jan Tage Wennberg	Suppleant	2022-05-24	2023-05-07
Sevdi Simsek	Suppleant	2023-05-07	
Mehmet Emin Asci	Suppleant	2023-05-07	
Giath Almalouf	Suppleant	2023-05-07	
Beninah Holmberg	Suppleant	2022-05-24	2023-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wivi Olby och Matti Vähäkuopus.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Wivi Olby, Gunnel Ekberg och Matti Aimo Vähäkuopus.

Revisorer har varit: Göran Ersson med Gunnel Birgitta Lundblad som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Elmer Holmberg (sammankallande), Britt-Marie Frick samt Monica Romero, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-30. På stämman deltog 31 medlemmar varav 4 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året har höjts med 3,5%.

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 2023-09-28.

Under räkenskapsåret har följande större renoveringar utförts

Utbyte av undercentralen, ca 500 tkr

Solpaneler, ca 200 tkr

Utbyte av stuprör, 140 tkr

Stamspolning, 62 tkr

Radonmätning, 30 tkr

Linjemålning P-däck, 15 tkr

Ny tvättmaskin, 65 tkr

Utbyte av låscylindrar i samtliga nyckeltuber, 45 tkr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Totalrenovering av P-däck och garage, 3657 tkr
2014	Utbyte av hissar, 3 st, 2800 tkr

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

- **Slutförande av återstående fasadåtgärder. Partiellt utbyte av vissa plåtar på burspråken. Hängrännor målas.**
- **Nya regler för hantering av restavfall; Sopnedkassen behöver ersättas av annan lösning, återvinningshuset behöver renoveras.**
- **Kodlåsen på entrédörrarna börjar bli slitna, reservdelar saknas. Planering för nytt system.**

Årtal	Ändamål
2024	Fasadåtgärder
2025	Källsorteringsanläggning
2025	Nytt passagesystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	229	395	392	430	377
Skuldsättning, kr/kvm	6 500	6 673	6 858	7 221	7 583
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 500	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	243	167	164	130	0
Årsavgifter, kr/kvm	828	800	800	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	898	861	863	874	0
Nettoomsättning, tkr	4 342	4 217	4 211	4 268	4 256
Resultat efter finansiella poster, tkr	-794	61	363	585	349
Soliditet, %	47	47	47	45	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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.

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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.

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ny investering för flärrvärmecentral som är av engångskaraktär.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 300 004	0	0	9 300 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	10 670 000	0	0	10 670 000
Underhållsfond, kr	2 855 256	0	-252 839	2 602 417
S:a bundet eget kapital, kr	22 825 260	0	-252 839	22 572 421
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 952 834	60 854	252 839	7 266 527
Årets resultat, kr	60 854	-60 854	-794 243	-794 243
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 013 688	0	-541 404	6 472 284
S:a eget kapital, kr	29 838 948	0	-794 243	29 044 705

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 149 000 kr samt ianspråktagande skett med 401 839 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	7 266 527
Årets resultat, kr	-794 243
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 472 284

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	475 517
Balanseras i ny räkning, kr	6 782 801

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 342 110	4 213 155
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 435	3 424
Summa Rörelseintäkter		4 383 545	4 216 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 856 431	-2 177 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 763	-116 122
Personalkostnader	Not 6	-139 296	-168 005
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 436 855	-1 421 246
Summa Rörelsekostnader		-4 496 345	-3 882 718
Rörelseresultat		-112 801	333 860
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 259	2 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-687 702	-275 251
Summa Finansiella poster		-681 443	-273 006
Resultat efter finansiella poster		-794 243	60 854
Resultat före skatt		-794 243	60 854
Årets resultat		-794 243	60 854

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	59 804 794	60 617 274
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		59 804 794	60 617 274
Summa Anläggningstillgångar		59 804 794	60 617 274

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		0	2 456
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 663 513	2 485 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	107 778	85 289
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 771 291	2 573 239

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	170 958	166 836
<i>Summa Kassa och bank</i>		170 958	166 836
Summa Omsättningstillgångar		1 942 249	2 740 075

Summa Tillgångar		61 747 042	63 357 349
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	19 970 004	19 970 004
Fond för yttre underhåll	2 602 417	2 855 256
Summa Bundet eget kapital	22 572 421	22 825 260

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 266 527	6 952 834
Årets resultat	-794 243	60 854
Summa Fritt eget kapital	6 472 284	7 013 688

Summa Eget kapital**29 044 705** **29 838 948****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 725 000	24 227 400
Summa Långfristiga skulder		17 725 000	24 227 400

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 002 400	8 471 200
Leverantörsskulder		338 105	141 000
Skatteskulder		1 744	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	9 292	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	625 797	668 301
Summa Kortfristiga skulder		14 977 338	9 291 001

Summa Skulder**32 702 338** **33 518 401****Summa Eget kapital och skulder****61 747 042** **63 357 349**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -112 801 333 860

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 436 855 1 421 246

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 436 855 1 421 246

Erhållen ränta

6 259 2 245

Erlagd ränta

-689 831 -249 506

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

640 483 1 507 845

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -11 913 -64 145

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 157 266 59 265

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

145 353 -4 880

Kassaflöde från den löpande verksamheten

785 836 1 502 965

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -624 376 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-624 376 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -971 200 -781 200

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-971 200 -781 200

Årets kassaflöde

-809 739 721 765

Likvida medel vid årets början

2 558 710 1 836 945

Likvida medel vid årets slut

1 748 971 2 558 710

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

27 044 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 040 988	3 907 048
	Hyror lokaler	400	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	301 903	308 210
	Hyror övrigt	18 000	18 300
	Övriga primära intäkter	15 837	14 148
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 377 128	4 247 706
	Avgiftsbortfall	-28 178	-30 291
	Hysesbortfall	-6 840	-4 260
	<i>Summa</i>	-35 018	-34 551
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 342 110	4 213 155
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	41 435	3 424
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	41 435	3 424
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-208 132	-200 872
	Snö och halk-bekämpning	-72 014	-51 654
	Reparationer	-275 760	-129 742
	Planerat underhåll	-475 517	-401 839
	Försäkringsskador	-13 405	-2 495
	EI	-383 455	-128 820
	Uppvärmning	-638 695	-520 371
	Vatten	-164 617	-167 822
	Sophämtning	-103 525	-85 957
	Fastighetsförsäkring	-81 780	-65 173
	Kabel-TV och bredband	-215 564	-216 485
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-106 090	-101 890
	Förvaltningsavtalskostnader	-117 876	-104 224
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 856 431	-2 177 345

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-856	-8 245
	Administrationskostnader	-29 722	-10 891
	Extern revision	-15 500	-14 750
	Föreningsverksamhet	-6 396	-64 449
	Övriga förvaltningskostnader	-11 288	-17 786
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 763	-116 122
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-3 700
	Övriga arvoden	-117 855	-147 901
	Sociala avgifter	-16 441	-16 404
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-139 296	-168 005
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	782	1 083
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 477	1 162
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 259	2 245
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-685 942	-274 874
	Övriga räntekostnader	-1 760	-377
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-687 702	-275 251

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 422 704	75 422 704
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
	Årets investeringar	624 376	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	77 047 080	76 422 704
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 805 430	-14 384 184
	Årets avskrivningar	-1 436 855	-1 421 246
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-17 242 286	-15 805 430
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 804 794	60 617 274
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 075 000	1 075 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	24 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	86 475 000	86 475 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	63 019 000	63 019 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	63 019 000	63 019 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 578 013	2 391 874
	Skattekonto	85 500	93 620
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 663 513	2 485 494
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 778	85 289
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	107 778	85 289
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 767	1 972
	SBAB	169 191	164 864
	<i>Summa Kassa och bank</i>	170 958	166 836

Not 13		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2023-12-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Nordea	3,78%	2024-11-20	6 200 000	0	
Nordea	1,21%	2025-02-19	10 325 000	100 000	
SBAB	3,95%	2026-01-14	7 500 000	0	
SBAB	0,73%	2024-08-09	7 702 400	371 200	
			31 727 400	471 200	
Långfristig del			17 725 000		
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			13 902 400		
Kortfristig del			14 002 400		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			471 200		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 884 800		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,24%		
Finns swap-avtal			Nej		
Not 14		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner			6 640	6 640	
Inre fond			2 652	2 652	
Övriga kortfristiga skulder			0	1 208	
<i>Summa Övriga skulder</i>			9 292	10 500	
Not 15		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			353 514	338 622	
Upplupna räntekostnader			38 835	40 964	
Övriga upplupna kostnader			233 448	288 715	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			625 797	668 301	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hästhoven, org.nr. 716421-1182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästhoven för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 förtroendevalda 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 Brf Hästhoven för räkenskapsåret 2023 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 från BoRevision 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 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 ersättningskyldighet 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 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Järfälla

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Göran Ersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hästhoven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WIVI OLBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 06:53:56



MATTI AIMO VÄHÄKUOPUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 09:25:23



GUNNEL EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 12:29:33



GÖRAN ERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 22:03:26



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 17:21:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hästhoven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN ERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 22:01:53



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 17:23:17



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.