



## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Hästhoven



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästhoven med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716421-1182 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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 <sup>2</sup>
2	lokaler ( inkl. förråd )	0
34	garageplatser	0
35	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 882
<b>Totalt 131 objekt</b>		<b>4 882</b>

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	
Esther Dalén	Ledamot	2024-05-10	
Gunnel Ekberg	Ledamot	2019-06-06	
Matti Aimo Vähäkuopus	Ledamot	2023-05-07	
Elisabeth Isomäki	Suppleant	2018-10-23	
Sevdi Simsek	Suppleant	2023-05-07	2024-05-10
Mehmet Emin Asci	Suppleant	2023-05-07	
Giath Almalouf	Suppleant	2023-05-07	2024-05-10
Azar Moghaddam Azari	Suppleant	2024-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wivi Olby, Gunnel Ekberg, Matti Vähäkoupus, Mehmet Asci, Elisabeth Isomäki, Azar Moghaddam Azari

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Göran Ersson med Birgitta Rudstrand Lundblad som suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar, varav 3 med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 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 2024-09-19.

## Under räkenskapsåret har följande större renoveringar utförts

Laddplatser, installation, 0 tkr  
Fasadåtgärder, 60 tkr  
OVK, 38 tkr  
Soprum, målning, byte av belysning till led, 55 tkr  
Utbyte av armaturer i garage, miljörum och däckförråd, 65 tkr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Totalrenovering av P-däck och garage, 3657 tkr
2014	Utbyte av hissar, 3 st, 2800 tkr
2023	Installation av solpaneler, 200 tkr
2023	Utbyte av undercentralen, 500 tkr

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

Årtal	Åtgärd
2025	Nytt passersystem

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	292	229	395	392	430
Skuldsättning, kr/kvm	6 320	6 500	6 673	6 858	7 221
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 320	6 500	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	202	243	167	164	130
Årsavgifter, kr/kvm	865	828	800	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	898	861	863	874
Nettoomsättning, tkr	4 526	4 342	4 217	4 211	4 268
Resultat efter finansiella poster, tkr	-145	-794	61	363	585
Soliditet, %	48	47	47	47	45

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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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.

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 239 873 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 292 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 3 % from 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	9 300 004	0	0	9 300 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	10 670 000	0	0	10 670 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 602 417	-310 517	93 588	2 385 488
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 572 421</b>	<b>-310 517</b>	<b>93 588</b>	<b>22 355 492</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 266 527	-483 726	-93 588	6 689 213
Årets resultat, kr	-794 243	794 243	-145 235	-145 235
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 472 284</b>	<b>310 517</b>	<b>-238 823</b>	<b>6 543 978</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>29 044 705</b>	<b>0</b>	<b>-145 235</b>	<b>28 899 470</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 444 300 kr samt ianspråktagande skett med 661 229 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation av underhållsfonden.

## 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	6 782 801
Årets resultat, kr	-145 235
Reservation till underhållsfond, kr	-279 300
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	185 712
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 543 978</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 543 978</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 526 050	4 342 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 500	41 435
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 541 550</b>	<b>4 383 545</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 271 266	-2 856 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 978	-63 763
Personalkostnader	Not 6	-202 653	-139 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 382 542	-1 436 855
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 905 439</b>	<b>-4 496 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>636 111</b>	<b>-112 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 009	6 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-790 355	-687 702
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-781 346</b>	<b>-681 443</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-145 235</b>	<b>-794 243</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-145 235</b>	<b>-794 243</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-145 235</b>	<b>-794 243</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 58 422 252 59 804 794

*Summa Materiella anläggningstillgångar***58 422 252 59 804 794****Summa Anläggningstillgångar****58 422 252 59 804 794**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

984 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 010 113 1 663 513

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 127 888 107 778

*Summa Kortfristiga fordringar***2 138 985 1 771 291**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 176 336 170 958

*Summa Kassa och bank***176 336 170 958****Summa Omsättningstillgångar****2 315 321 1 942 249****Summa Tillgångar****60 737 573 61 747 042**



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 970 004	19 970 004
Fond för yttre underhåll	2 385 488	2 602 417
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>22 355 492</b>	<b>22 572 421</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 689 213	7 266 527
Årets resultat	-145 235	-794 243
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 543 978</b>	<b>6 472 284</b>

### Summa Eget kapital

**28 899 470**      **29 044 705**

## Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 700 000	17 725 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>13 700 000</b>	<b>17 725 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 149 000	14 002 400
Leverantörsskulder		273 864	338 105
Skatteskulder		3 538	1 744
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	9 742	9 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	701 959	625 797
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>18 138 103</b>	<b>14 977 338</b>

### Summa Skulder

**31 838 103**      **32 702 338**

### Summa Eget kapital och skulder

**60 737 573**      **61 747 042**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	636 111	-112 801
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 382 542	1 436 855
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 382 542</b>	<b>1 436 855</b>
Erhållen ränta	9 009	6 259
Erlagd ränta	-765 551	-689 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 262 111</b>	<b>640 483</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 598	-11 913
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 639	157 266
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-22 237</b>	<b>145 353</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 239 873</b>	<b>785 836</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-624 376
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-624 376</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-878 400	-971 200
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-878 400</b>	<b>-971 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>361 473</b>	<b>-809 739</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 748 971</b>	<b>2 558 710</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 110 445</b>	<b>1 748 971</b>

**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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**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.

**Beskattnings**

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
Förändring jämfört med föregående år	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 219 956	4 040 988
	Hyror lokaler	1 500	400
	Hyror garage och parkeringsplatser	300 430	301 903
	Hyror övrigt	18 900	18 000
	Övriga primära intäkter	18 671	15 837
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 559 457</b>	<b>4 377 128</b>
	Avgiftsbortfall	-27 467	-28 178
	Hysesbortfall	-5 940	-6 840
	<i>Summa</i>	<b>-33 407</b>	<b>-35 018</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 526 050</b>	<b>4 342 110</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	15 500	41 435
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>15 500</b>	<b>41 435</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-257 189	-208 132
	Snö och halk-bekämpning	-46 841	-72 014
	Reparationer	-138 045	-275 760
	Planerat underhåll	-185 712	-475 517
	Försäkringsskador	-8 735	-13 405
	EI	-129 090	-383 455
	Uppvärmning	-652 758	-638 695
	Vatten	-201 875	-164 617
	Sophämtning	-94 473	-103 525
	Fastighetsförsäkring	-110 268	-81 780
	Kabel-TV och bredband	-222 959	-215 564
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 550	-106 090
	Förvaltningsavtalskostnader	-114 771	-117 876
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 271 266</b>	<b>-2 856 431</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 577	-856
	Administrationskostnader	-14 674	-29 722
	Extern revision	-16 375	-15 500
	Föreningsverksamhet	-2 500	-6 396
	Övriga förvaltningskostnader	-8 851	-11 288
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-48 978</b>	<b>-63 763</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 600	-5 000
	Övriga arvoden	-162 650	-117 855
	Sociala avgifter	-34 403	-16 441
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-202 653</b>	<b>-139 296</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	802	782
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 207	5 477
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>9 009</b>	<b>6 259</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-789 935	-685 942
	Övriga räntekostnader	-420	-1 760
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-790 355</b>	<b>-687 702</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 047 080	75 422 704
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
	Årets investeringar	0	624 376
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 047 080</b>	<b>77 047 080</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 242 286	-15 805 430
	Årets avskrivningar	-1 382 542	-1 436 855
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 624 827</b>	<b>-17 242 286</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 422 252</b>	<b>59 804 794</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<b>Summa</b>	<b>86 475 000</b>	<b>86 475 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	69 019 000	63 019 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>69 019 000</b>	<b>63 019 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 934 109	1 578 013
	Övriga fordringar	76 004	85 500
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 010 113</b>	<b>1 663 513</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 888	107 778
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>127 888</b>	<b>107 778</b>
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	1 767	1 767
	SBAB	174 569	169 191
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>176 336</b>	<b>170 958</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,12%	2025-11-11	6 924 000	371 200
Nordea	2,74%	2026-11-18	6 200 000	0
Nordea	1,21%	2025-02-19	10 225 000	100 000
SBAB	3,95%	2026-01-14	7 500 000	0
			<b>30 849 000</b>	<b>471 200</b>

Långfristig del	13 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 149 000
Kortfristig del	17 149 000
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	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,12%	2025-11-11	6 924 000	371 200
Nordea	2,74%	2026-11-18	6 200 000	0
Nordea	1,21%	2025-02-19	10 225 000	100 000
SBAB	3,95%	2026-01-14	7 500 000	0
			<b>30 849 000</b>	<b>471 200</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 149 000
Kortfristig del	17 149 000

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	6 640	6 640
Inre fond	2 652	2 652
Övriga kortfristiga skulder	450	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>9 742</b>	<b>9 292</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	366 844	353 514
	Upplupna räntekostnader	63 639	38 835
	Övriga upplupna kostnader	271 476	233 448
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>701 959</b>	<b>625 797</b>

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 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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. 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 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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 trygghande 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 Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

Göran Ersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hästhoven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**WIVI OLBY**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 06:52:04



**MATTI AIMO VÄHÄKUOPUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 09:11:41



**GUNNEL EKBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 10:28:01



**ESTHER DALÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:26:44



**GÖRAN ERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:10:32



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 06:33:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hästhoven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN ERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:07:27



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 06:33:47



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.