



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Hästskon Jönköping

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Bostadsrättsförening Hästskon Jönköping Org nr 726000-5454

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens byggnader är uppförda 1967-1970 på fastigheten Vattendelaren 6-8, 10 och 11 i Jönköpings kommun som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 byggnader med totalt 333 lägenheter och en garagedel med 172 parkeringsplatser, 8 mopedplatser och 3 mc-platser. På gården finns 232 parkeringsplatser varav 27 besöksparkeringar och 10 husvagnsparkeringar.

Fastigheternas adress är Bokgatan 4-14 och Oxelgatan 1-35 i Jönköping.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	>5 r.o.k	Summa
18	58	188	48	21	0	333

Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser	Mopedplatser	MC-Platser	Husvagnsplatser	Summa
33	2	172	232*	8	3	10	460

* 232 P-platser består av:

P-platser	Laddplatser	Eluttag	15-min	Gästplatser	Nyinflyttade	In-/utlast	Hemtjänst	Summa
157	20	28	7	14	2	2	2	232

Total bostadsarea 27 388 m²

Total lokalarea 2 422 m²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Laddplatser och installation av individuell mätning av el (2023)
- Nya p-platser (22 st varav 20 st med ladduttag) (2022)
- Säkervatten i alla lägenheter enligt branschstandard under diskbänk, diskmaskin och kyl/frys (2022)
- Uppdatering av utebelysning till LED (2022)
- Renovering av pelare i garage (2021)
- Underhåll/ombyggnad av gemensamhetslokal (2021)
- Renoverad gästlägenhet/gemensamhetslokal (2019/2020)
- Underhåll av avloppsledningar (2019/2020)
- Dörrautomatiker samt passersystem (2019/2020)
- Underhåll av terazzogolv (2019/2020)
- Ommålning samt ytterbelysning (2019/2020)
- Yttre miljö & markarbeten, gräsmatta, nedre gård (2019/2020)
- Nya hissar (2019/2020)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Övre innergård
- Iordningställande av skyddsrum

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2024-12-12.

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan. Enligt föreningens underhållsplan finns ett underhållsbehov om 100 mkr för de kommande 50 åren. Med hänsyn till nuvarande fondbehållning skulle det ge en årlig avsättning om 1,52 mkr per år. Avsättning till underhållsfonden för 2024 görs med 1,52 mkr.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Byte trapphusbelysning (2025)
- Takrenovering samt fasad i anslutning till tak (2025)
- Takfläktar (2025)
- Fastighetsautomation, uppkoppling, tryckstegrings-/Högtryckspump, Energiåtervinning, Cirkulationspump och Expansionskärl (2025)
- Utöka med fler p-platser (2025/2026)
- OVK (2026)
- Fasadrenovering (2026)
- Solceller (Undersökningsstadie)

Ekonomi

Föreningens årsavgifter ändrades senast 2016 då de höjdes med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att inte ändra årsavgifterna. Utöver årsavgiften debiterar föreningen medlemmarna individuellt för hushållsel.

Årets resultat

Årets resultat på 744 tkr är lägre i jämförelse med föregående års resultat (3 050 tkr). Föreningen har haft högre driftkostnader och räntekostnader vilket påverkat resultatet negativt. Under året har innergårdsprojektet blivit klart och aktiverats vilket innebär högre avskrivningskostnader vilket också påverkar resultatet negativt jämfört med föregående år.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Förvaltare, HSB Förvaltning
- Hisservice, Kone AB
- Fiber och TV, Telenor
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- El och fjärrvärme, Jönköping Energi och Fortum
- Passer- och bokningssystem, Passera
- Mobilmast samt GPS-antenn, On Tower Sweden
- Mobilmast, Telia
- Hjärtstartare, Skydda.nu

Aktiviteter

Föreningen har under året arrangerat gå-fotboll och stavgång för medlemmar på Ekhagen IP.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 78 medlemmar.

Under året har 24 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Mire Stevkov	Ordförande
Fredrik Esbensen	Vice ordförande
Inger Pettersson Pulpito	Sekreterare
Göran Bard	Ledamot
Leif Karlsson	Ledamot
Birgitta Karlsson	Suppleant
Doreen Kiggundu	Suppleant
Eva Boström	Suppleant
Ing-Mari Persson	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inger Pettersson Pulpito och Leif Karlsson samt suppleanterna Doreen Kiggundu, Ing-Mari Persson, Eva Boström och Birgitta Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mire Stevkov och Fredrik Esbensen, två i förening.

Revisor har varit Mikaela Mård samt en revisor från KPMG AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit Harry Karlsson och Mats Andersson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2020/ 2021 ²⁾
Nettoomsättning, tkr	20 994	21 160	19 802	29 283
Res. efter finansiella poster, tkr	744	3 050	2 320	5 977
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt ¹⁾	721	716	677	1 015
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	94%	93%		
Skuldsättning kr/kvm	1 103	1 013		
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 200	1 103	821	1 164
Sparande kr/kvm	204	265		
Räntekänslighet	1,7%	1,5%		
Energikostnad kr/kvm	181	163		

¹⁾ Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där förbrukningsavgift för hushållsel har inkluderats i årsavgiften per kvm.

²⁾ Räkenskapsåret är förlängt och innefattar 18 månader vilket påverkar jämförelsetalen mellan åren.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 315 496	22 763 604	25 426 209	3 050 179
Resultatdisp enl stäm.beslut-23			3 050 179	-3 050 179
			28 476 388	
Avsättn. till yttre underhåll -24		1 516 000	-1 516 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-24		-1 366 464	1 366 464	
Årets resultat				744 488
Belopp vid årets slut	1 315 496	22 913 137	28 326 852	744 488

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	28 476 388
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 516 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 366 464
Årets resultat	744 488
	29 071 340

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	29 071 340
	29 071 340

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 22 913 137 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 994 469	21 159 683
Summa rörelsens intäkter		20 994 469	21 159 683
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-13 708 950	-12 641 853
Periodiskt underhåll		-1 366 464	-1 441 626
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 000	-35 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-400 810	-352 702
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-3 966 625	-3 410 419
Summa rörelsens kostnader		-19 481 849	-17 881 600
Rörelseresultat		1 512 620	3 278 083
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172 114	233 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-940 246	-461 678
Summa finansiella poster		-768 132	-227 904
Årets resultat		744 488	3 050 179
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		744 488	3 050 179
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 516 000	-1 537 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 366 464	1 441 626
Resultat efter fondförändring		594 952	2 954 805

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 6	59 331 329	62 484 851
Mark			1 042 981	1 042 981
Markanläggningar		Not 7	22 232 809	2 386 959
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	485 350	416 153
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	133 986	14 465 686
			<u>83 226 454</u>	<u>80 796 630</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>83 226 454</u>	<u>80 796 630</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			21 944	4 296
Övriga fordringar		Not 10	72 058	135 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	<u>1 668 201</u>	<u>1 526 915</u>
			1 762 203	1 667 088
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 12	<u>5 366 873</u>	<u>5 991 871</u>
			5 366 873	5 991 871
Summa omsättningstillgångar			<u>7 129 077</u>	<u>7 658 959</u>
Summa tillgångar			<u>90 355 531</u>	<u>88 455 589</u>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 315 496	1 315 496
Fond för yttre underhåll		22 913 137	22 763 601
		<u>24 228 633</u>	<u>24 079 097</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 326 852	25 426 209
Årets resultat		744 488	3 050 179
		<u>29 071 340</u>	<u>28 476 388</u>
Summa eget kapital		<u>53 299 973</u>	<u>52 555 485</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 607 797	18 607 549
		<u>12 607 797</u>	<u>18 607 549</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 265 722	11 598 472
Leverantörsskulder		1 362 755	3 149 790
Skatteskulder		55 862	67 516
Övriga skulder	Not 14	119 797	78 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 643 625	2 398 512
		<u>24 447 761</u>	<u>17 292 555</u>
Summa skulder		<u>37 055 558</u>	<u>35 900 104</u>
Summa eget kapital och skulder		90 355 531	88 455 589

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	744 488	3 050 179
Avskrivningar	3 966 625	3 410 419
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 711 113	6 460 598
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 116	-139 383
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 512 044	5 308
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 103 953	6 326 523
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 179 294	-13 419 290
Investeringar i maskiner/inventarier	-217 155	-258 400
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 396 449	-13 677 690
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 667 498	5 738 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 667 498	5 738 248
Årets kassaflöde	-624 998	-1 612 920
Likvida medel vid årets början *)	5 991 871	7 604 791
Likvida medel vid årets slut *)	5 366 873	5 991 871

Noter

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningstid tillämpas	Avskrivningsprincip	Antal år
Tak	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Stammar	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Hiss	Linjär	20
Tvättstuga	Linjär	20
Installationer	Linjär	15-20
Garage	Linjär	50
Stomme	Linjär	127
Markanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5-8

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 688 884 kr (17 688 884 kr).		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	18 533 364
	Hyror garage och p-platser	837 722
	Hyror förråd och lokaler	114 956
	Elintäkter	1 219 511
	Övriga intäkter	288 916
	Bruttoomsättning	20 994 469
	Kompensation för ej fungerande ventilation LGH 195-222	0
		20 994 469
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 765 923
	Reparationer	1 721 004
	El	2 218 477
	Uppvärmning	1 958 315
	Vatten	1 212 467
	Sophämtning	647 580
	Kabel-TV, internet	801 401
	Fastighetsförsäkring	437 425
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	567 391
	Förvaltningsarvoden	12 582
	Övriga driftskostnader	366 385
		13 708 950
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - KPMG AB	39 000
		39 000
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	209 030
	Revisorsarvode och valberdningsarvode	20 170
	Löner och andra ersättningar	104 564
	Sociala kostnader	67 046
		400 810
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	3 153 522
	Inventarier	147 958
	Markanläggningar	665 145
		3 966 625
		3 410 419

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2092	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	127 357 601	126 365 021
Årets investeringar	0	992 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 357 601	127 357 601
Ingående ackumulerade avskrivningar	-64 872 750	-61 719 228
Årets avskrivningar	-3 153 522	-3 153 522
Utgående avskrivningar	-68 026 272	-64 872 750
Utgående bokfört värde	59 331 329	62 484 851
Taxeringsvärde för Vattendelaren 6-8 och 10-11		
Byggnad - bostäder	256 000 000	256 000 000
Byggnad - lokaler	2 460 000	2 460 000
	258 460 000	258 460 000
Mark - bostäder	128 000 000	128 000 000
Mark - lokaler		
	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde totalt	386 460 000	386 460 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 938 826	2 938 826
Årets investeringar	20 510 995	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 449 821	2 938 826
Ingående ackumulerade avskrivningar	-551 867	-399 497
Årets avskrivningar	-665 145	-152 370
Utgående avskrivningar	-1 217 012	-551 867
Bokfört värde	22 232 809	2 386 959
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	864 167	605 767
Årets investeringar	217 155	258 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 081 322	864 167
Ingående avskrivningar	-448 014	-343 487
Årets avskrivningar	-147 958	-104 527
Utgående avskrivningar	-595 972	-448 014
Bokfört värde	485 350	416 153
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	14 465 686	2 038 976
Årets investering	6 396 449	13 677 691
Omfört till byggnad	0	-992 580
Omfört till markanläggning	-20 510 994	0
Omfört till inventarier	-217 155	-258 400
Utgående anskaffningsvärde	133 986	14 465 686

Noter		2024-12-31	2023-12-31			
Not 10	Övriga fordringar					
	Skattekonto	72 058	70 482			
	Övriga fordringar	0	65 395			
		72 058	135 877			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 668 201	1 100 971			
	Förutbetalda kostnader	0	425 944			
		1 668 201	1 526 915			
Not 12	Bankkonton					
	Swedbank transaktionskonto	5 365 579	5 990 617			
	SBAB	1 294	1 254			
		5 366 873	5 991 871			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	SE-Banken Bolån	40074074	0,71%	2025-06-28	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek AB	275845	2,29%	2026-01-30	2 727 549	29 252
	Stadshypotek AB	296819	3,60%	2025-03-03	1 933 750	1 933 750
	Swedbank Hypotek	2856834193	3,45%	2025-01-28	5 000 000	5 000 000
	Swedbank Hypotek	2951210851	3,52%	2025-01-28	3 096 720	3 096 720
	Swedbank Hypotek	2955591397	4,14%	2027-10-25	5 880 000	120 000
	Swedbank Hypotek	2955789793	3,37%	2029-02-23	4 235 500	86 000
					32 873 519	20 265 722
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 607 797
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 534 759
	Kortfristig del av långfristig skuld				20 265 722	11 598 472
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 467 752 kr					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				79 066 000	79 066 000
Not 14	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				67 534	46 498
	Arbetsgivaravgifter				37 053	31 767
	Mervärdesskatt				15 210	0
					119 797	78 265
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				89 938	134 789
	Övriga upplupna kostnader				930 001	648 798
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 623 686	1 614 925
					2 643 625	2 398 512

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Mire Stevkov

Göran Bard

Inger Pettersson Pulpito

Fredrik Esbensen

Leif Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikaela Mård

Av föreningen vald revisor

KPMG AB

Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hästskon Jönköping, org. nr 726000-5454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästskon Jönköping för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och som en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hästskon Jönköping för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Jönköping den

KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Mikaela Mård
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MIRE STEVKOV

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:01:34



GÖRAN BARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 11:55:04



INGER PETTERSSON PULPITO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 14:52:59



LEIF ANDERS GÖSTA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 08:40:11



FREDRIK ESBENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:10:20



MIKAELA MÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:26:40



AGNES WIBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:07:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MIKAELA MÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:25:46



AGNES WIBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:07:10



HSB – där möjligheterna bor