



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 209 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 774 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 57 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 633 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Hitorp

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
209 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 774 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
57 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
633 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hitorp med säte i Nora org.nr. 716453-0292 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skörden 1, Slåttern 1	1988-01-01	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 216
Totalt 21 objekt		2 216

Föreningens lägenheter fördelas på:

13 st 4 r o k 104 m²

8 st 4 r o k 108m²

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anita Åsling	Ordförande	2016-05-11
Inger Ahlinder-Bergkvist	Ledamot	2016-01-01
Peter Skoogh	Ledamot	2024-05-23
Cecilia Sundin	Ledamot	2022-05-31
Mats Eriksson	Ledamot	2023-07-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Ahlinder Bergqvist och Mats Eriksson.



Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Ahlinder-Bergkvist och Cecilia Sundin.

Revisorer har varit: Carina Ödahl Kihlström vald av föreningen, extern revisor Åsa Axell hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Katherine Thacher (sammankallande) och Kristofer Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

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.

Målning av hus, Rättarvägen 7, 31. I samband med målning byts skadad panel, målningen utförd av EBL måleri och panelbyte utförts av Bröderna Israelssons bygg

Årlig tak- och vindbesiktning på samtliga hus utförd av Bröderna Israelssons bygg

Vattenskada på Rättarvägen 7 har färdigställts. Trygg Hansa ersatte hela skadan och återställningen. Föreningen har betalat självriskan 26 200 kr, åldersavdraget 23 651 kr har betalats av boende på Rättarvägen 7

Följande större åtgärder har genomförts senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2014	Målning av hus, Rättarvägen 23, 25
2015	Målning av hus, Rättarvägen 19, 21
2016	Målning av hus, Rättarvägen 5, 29
2017	Målning av hus, Rättarvägen 13, 41
2020	Målning av hus, Rättarvägen 1, 3, 9, 11
2021	Målning av hus, Rättarvägen 17, 27, 35
2022	Målning av hus, Rättarvägen 15, 39
2023	Målning av hus, Rättarvägen 33, 37
2024	Målning av hus, Rättarvägen 7, 31

Föreningen har tecknat nytt avtal för snöröjning med S.B.E. städ gällande säsongen 2024-2025

Föreningen har tecknat nytt avtal för gräsklippning av gamla lekparken med BRF Linåkern sommarsäsongen 2025

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

2025

- Ventilationsrengöring av kanaler och ventilationsdon i samtliga hus.
- Målning av 2 st hus/år samt byte av skadad panel, samtliga hus är målade till 2028.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Informationsblad delas ut varje månad till varje hus.

Höstmöte med information från styrelsen har också genomförts 2024-10-16.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	209	308	297	299	288
Skuldsättning, kr/kvm	4 774	4 876	4 979	5 082	5 151
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 774	4 876	4 979	5 082	5 151
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	57	51	39	44	31
Årsavgifter, kr/kvm	633	599	599	599	599
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	92	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	759	650	599	600	598
Nettoomsättning, tkr	1 403	1 323	1 328	1 330	1 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	279	142	115	135	-192
Soliditet, %	14	11	11	10	8

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår 100 m³ vatten. Boende tecknar egna avtal om el och värme.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	315 000	0	0	315 000
Underhållsfond, kr	769 784	0	242 331	1 012 115
S:a bundet eget kapital, kr	1 084 784	0	242 331	1 327 115
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	234 595	142 262	-100 069	134 526
Årets resultat, kr	142 262	-142 262	136 644	278 906
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	376 857	0	36 575	413 432
S:a eget kapital, kr	1 461 641	0	278 906	1 740 547

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 157 699 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	376 857
Årets resultat, kr	278 906
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	157 669
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	413 432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	413 432

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 403 491	1 323 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	279 130	117 500
Summa Rörelseintäkter		1 682 621	1 440 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-940 681	-811 461
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 615	-18 072
Personalkostnader	Not 6	-55 553	-60 185
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-281 974	-281 974
Summa Rörelsekostnader		-1 315 823	-1 171 692
Rörelseresultat		366 798	269 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 771	24 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-147 664	-150 983
Summa Finansiella poster		-87 893	-126 837
Resultat efter finansiella poster		278 906	142 262
Resultat före skatt		278 906	142 262
Årets resultat		278 906	142 262

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	10 405 141	10 687 115
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 405 141	10 687 115
Summa Anläggningstillgångar		10 405 141	10 687 115

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		0	825
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	493 470	501 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 808	171 959
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		550 278	674 031

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	950 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	950 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	544 043	97 680
<i>Summa Kassa och bank</i>		544 043	97 680

Summa Omsättningstillgångar

2 094 320 1 721 710

Summa Tillgångar

12 499 461 12 408 825

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	315 000	315 000
Fond för yttre underhåll	1 012 115	769 784
Summa Bundet eget kapital	1 327 115	1 084 784

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	134 526	234 595
Årets resultat	278 906	142 262
Summa Fritt eget kapital	413 432	376 857

Summa Eget kapital

1 740 547 **1 461 641**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 198 250	10 578 750
Summa Långfristiga skulder		3 198 250	10 578 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 380 500	227 500
Leverantörsskulder		34 535	7 728
Skatteskulder		13 568	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	132 061	133 206
Summa Kortfristiga skulder		7 560 664	368 434

Summa Skulder

10 758 914 **10 947 184**

Summa Eget kapital och skulder

12 499 461 **12 408 825**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 366 798 269 099

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 281 974 281 974

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **281 974 281 974**

Erhållen ränta 64 638 19 279

Erlagd ränta -147 941 -151 260

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

565 470 419 092

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 100 676 -133 614

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 39 507 -33 639

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **140 183 -167 253**

Kassaflöde från den löpande verksamheten **705 653 251 839**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -227 500 -227 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-227 500 -227 500**

Årets kassaflöde **478 153 24 339**

Likvida medel vid årets början **1 529 270 1 504 931**

Likvida medel vid årets slut **2 007 423 1 529 270**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktssredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

70 år.

Mark skrivs inte av.

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

11 149 964 kr

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	1 413 852	1 327 440
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-11 790	-5 110
	Övriga primära intäkter	1 429	960
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 403 491	1 323 290
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 403 491	1 323 290

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	255 479	117 500
	Övriga sekundära intäkter	23 651	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	279 130	117 500
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-14 667	0
	Snö och halk-bekämpning	-57 893	-70 494
	Reparationer	-303 195	-167 272
	Planerat underhåll	-157 669	-257 758
	Försäkringsskador	-55 669	0
	Vatten	-126 069	-113 219
	Fastighetsförsäkring	-66 151	-59 261
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-113 558	-99 165
	Förvaltningsavtalskostnader	-45 810	-44 291
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-940 681	-811 461
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-300
	Administrationskostnader	-4 586	-3 483
	Extern revision	-16 875	-12 375
	Föreningsverksamhet	-14 969	-344
	Övriga förvaltningskostnader	-1 185	-1 570
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 615	-18 072
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 000	-44 000
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-9 473	-7 776
	Övriga personalkostnader	-1 080	-7 409
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-55 553	-60 185

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-281 974	-281 974
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-281 974	-281 974
Not 8	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	11 657	0
	Ränteintäkter placeringar	1 233	10 646
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	46 881	13 500
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	59 771	24 146
Not 9	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	-147 664	-150 983
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-147 664	-150 983
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 344 534	14 344 534
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 100 000	1 100 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 444 534	15 444 534
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 757 419	-4 475 446
	Årets avskrivningar	-281 974	-281 974
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 039 393	-4 757 419
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 405 141	10 687 115
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 949 000	10 954 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 192 000	2 268 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 141 000	13 222 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 648 000	15 648 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 648 000	15 648 000

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	463 381	481 591		
	Övriga fordringar	30 089	19 656		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	493 470	501 247		
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	250 000		
	Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	700 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	950 000		
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto SHB	544 043	97 680		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	544 043	97 680		
Not 14	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>
	Stadshypotek AB	1,46%	2026-04-30	3 425 750	227 500
	Stadshypotek AB	1,34%	2025-04-30	7 153 000	0
				10 578 750	227 500
	Långfristig del			3 198 250	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			227 500	
	Lån som ska konverteras inom ett år			7 153 000	
	Kortfristig del			7 380 500	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			227 500	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			910 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,38%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	112 967	101 002		
	Upplupna räntekostnader	12 156	12 433		
	Övriga upplupna kostnader	6 938	19 771		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	132 061	133 206		

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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 Hitorp, org.nr. 716453-0292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hitorp 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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.
- 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.
- 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.
- 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 Hitorp 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 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 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 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 försummelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Carina Ödahl Kihlström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANITA ÅSLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:39:03



MATS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:34:19



CECILIA SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:47:32



INGER AHLINDER-BERGVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 18:59:31



PETER SKOOGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:56:11



CARINA ÖDAHL KIHLESTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:30:32



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 07:48:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CARINA ÖDAHL KIHLESTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:36:11



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 07:49:39



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.