



ÅRSREDOVISNING 2022

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 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 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.

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 med mark och byggnader.

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 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 säkerställer 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

2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022**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:

- 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)
- Putsning och målning av fasadsocklar (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya p-platser (22 st varav 20 st med ladduttag)
- Uppdatering av utebelysning till LED
- OVK och statuskontroller
- Säkervatten i alla lägenheter enligt branschstandard under diskbank, diskmaskin och kyl/frys

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-09-13.

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan. Enligt föreningens underhållsplan finns ett underhållsbehov om 105 mkr för de kommande 50 åren. Vilket med hänsyn till nuvarande fondbehållning skulle ge en årlig avsättning om 1,64 mkr per år. Avsättning till underhållsfonden för 2022 görs med 1,64 mkr.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Individuell mätning av el (2023)
- Laddplatser (2023)
- Övre innergård ska göras om (2023)
- Takrenovering (2024)
- Takfläktar (2024)
- Fasadrenovering (2026)
- Solceller (Undersökningsstadie)

Ekonomi

Föreningens årsavgifter ändrades senast 2016 då den höjdes med 2%. Årsavgifterna uppgick under räkenskapsåret i genomsnitt till 677 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att inte ändra årsavgifterna.

Föreningen har under december installerat individuell mätning och debitering för el vilket innebär att föreningen kommer att börja debitera medlemmarna för hushållselen under 2023.

Årets resultat

Årets resultat på 2 320 tkr är lägre i jämförelse med föregående års resultat (5 977 tkr) p.g.a. mer löpande underhåll samt ökade elkostnader. Resultat påverkas även av att föreningen hade ett förlängt räkenskapsår (18 månader) föregående år. Föreningen har under året löst ett lån på 10 mkr vilket minskat räntekostnaderna.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Förvaltare, HSB Förvaltning
- Hisservice, Kone AB
- Fiber, Wetternet tom 2023-03-31. Telenor från och med 2023-04-01
- Kabel-TV, Boxer tom 2023-03-31. Telenor från och med 2023-04-01
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- El och fjärrvärme, Jönköping Energi
- Passer- och bokningssystem, Passera
- Mobilmast samt GPS-antenn, On Tower Sweden
- Mobilmast, Telia
- Hjärtstartare, Skydda.nu

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 89 medlemmar varav 55 genom poströstning.

Under året har 24 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Mire Stevkov	Ordförande
Inger Pettersson Pulpito	Vice ordförande
Göran Bard	Sekreterare
Fredrik Esbensen	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 Carlsson samt suppleanterna Doreen Kiggundu, Ing-Mari Persson, Eva Boström och Birgitta Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mire Stevkov och Inger Pettersson, 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

	2022	2020/ 2021*	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018
Nettoomsättning, tkr	19 802	29 283	19 379	19 366	19 344
Res. efter finansiella poster, tkr	2 320	5 977	1 624	5 833	5 826
Soliditet %	62	55	52	50	45
Balansomslutning, tkr	79 661	85 859	78 687	79 664	74 248
Eget kapital, tkr	49 505	47 186	41 209	39 585	33 752
Taxeringsvärde, tkr	386 460	275 278	275 278	275 278	245 628
- varav byggnad, tkr	258 460	154 278	154 278	154 278	181 628
Underhållsfond, tkr	22 668	23 489	23 235	25 068	25 068
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	677	1 015	677	677	677
Bankskuld kr/m ²	821	1 164	1 175	1 187	1 244
Räntekostnader kr/m ²	18	32	23	27	33

* 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	23 488 862	16 404 464	5 976 762
Resultatdisp enl stäm.beslut-21			<u>5 976 762</u>	-5 976 762
			22 381 226	
Avsättn. till yttre underhåll -22		1 638 000	-1 638 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-22		-2 458 635	2 458 635	
Årets resultat				<u>2 319 722</u>
Belopp vid årets slut	1 315 496	22 668 227	23 201 861	2 319 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	22 381 226
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 638 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 458 635
Årets resultat	<u>2 319 722</u>
	25 521 583

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>25 521 583</u>
	25 521 583

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 22 668 227 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 802 359	29 288 961
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	535 870
Summa rörelsens intäkter		19 802 359	29 824 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-11 097 905	-14 879 331
Periodiskt underhåll		-2 458 635	-2 146 322
Övriga externa kostnader	Not 4	-29 250	-62 121
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-309 445	-325 397
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 311 947	-5 752 795
Summa rörelsens kostnader		-17 207 182	-23 165 966
Rörelseresultat		2 595 178	6 658 865
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 7	133 056	133 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 065	25 415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 577	-840 575
Summa finansiella poster		-275 456	-682 104
Resultat efter finansiella poster		2 319 722	5 976 762
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 319 722	5 976 762
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 638 000	-2 400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		2 458 635	2 146 322
Resultat efter fondförändring		3 140 357	5 723 084

Balansräkning			2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 16	Not 8	64 645 793	67 733 143
Mark			1 042 981	1 042 981
Markanläggningar		Not 9	2 539 329	1 148 199
Inventarier, verktyg och installationer		Not 10	262 280	62 132
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 11	2 038 976	685 992
			<u>70 529 359</u>	<u>70 672 447</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga fordringar		Not 12	<u>0</u>	<u>1 386 000</u>
			0	1 386 000
Summa anläggningstillgångar			<u>70 529 359</u>	<u>72 058 447</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			7 026	11 354
Övriga fordringar		Not 13	350 683	405 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 14	1 169 996	816 501
			<u>1 527 705</u>	<u>1 233 635</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 15	<u>7 604 791</u>	<u>12 566 669</u>
			7 604 791	12 566 669
Summa omsättningstillgångar			<u>9 132 495</u>	<u>13 800 304</u>
Summa tillgångar			<u>79 661 854</u>	<u>85 858 751</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 315 496	1 315 496
Fond för yttre underhåll	22 668 227	23 488 862
	<u>23 983 723</u>	<u>24 804 358</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	23 201 861	16 404 464
Årets resultat	2 319 722	5 976 762
	<u>25 521 583</u>	<u>22 381 226</u>
Summa eget kapital	<u>49 505 306</u>	<u>47 185 584</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>16 948 521</u>	<u>22 160 273</u>
	16 948 521	22 160 273
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 7 519 252	12 544 252
Leverantörsskulder	2 960 398	1 347 027
Skatteskulder	55 815	26 122
Övriga skulder	Not 17 67 920	111 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>2 604 643</u>	<u>2 483 494</u>
	13 208 028	16 512 894
Summa skulder	<u>30 156 549</u>	<u>38 673 167</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>79 661 854</u>	<u>85 858 751</u>

Noter

2022-01-01
2022-12-312020-07-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	20
Garage	Linjär	50
Stomme	Linjär	127
Markanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
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 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
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	27 796 269
	Elintäkter	908 407
	Övriga intäkter	1 250 063
	Övriga intäkter	125 212
	Övriga intäkter	0
	Övriga intäkter	235 377
	19 802 359	29 288 961
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
	Statligt stöd anpassningsåtgärder i gemensamma utrymmen	0
	0	535 870
Not 3	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 367 954
	Reparationer	4 567 344
	El	1 268 050
	Uppvärmning	1 490 292
	Vatten	1 276 087
	Sophämtning	1 650 873
	Kabel-TV, internet	933 652
	Fastighetsförsäkring	652 231
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	930 573
	Övriga förvaltningskostnader	513 590
	Avslut förvaltning Riksbyggen	774 661
	Övriga driftskostnader	374 827
	Övriga driftskostnader	511 839
	Övriga driftskostnader	530 428
	Övriga driftskostnader	488 628
	Övriga driftskostnader	11 176
	Övriga driftskostnader	9 939
	Övriga driftskostnader	0
	Övriga driftskostnader	82 239
	Övriga driftskostnader	304 832
	11 097 905	14 879 331
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - KPMG AB	29 250
	Medlemsavgifter	42 141
	29 250	62 121

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	176 198	272 558
Valberedning, internrevisor	17 002	13 042
Löner och andra ersättningar	65 880	0
Sociala kostnader	50 365	39 797
	309 445	325 397
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	3 087 350	5 613 374
Inventarier	72 227	26 628
Markanläggningar	152 370	112 793
	3 311 947	5 752 795
Not 7 Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Utdelning på andelar i Riksbyggen ekonomiska förening	133 056	133 056
	133 056	133 056

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2092	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	126 365 021	120 664 042
Årets investeringar	0	6 319 199
Årets försäljning/ utrangering	0	-618 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 365 021	126 365 021
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 631 878	-53 636 724
Årets avskrivningar	-3 087 350	-5 613 374
Årets försäljning/utrangering	0	618 220
Utgående avskrivningar	-61 719 228	-58 631 878
Utgående bokfört värde	64 645 793	67 733 143
Taxeringsvärde för Vattendelaren 6-8 och 10-11		
Byggnad - bostäder	256 000 000	154 000 000
Byggnad - lokaler	2 460 000	278 000
	258 460 000	154 278 000
Mark - bostäder	128 000 000	121 000 000
	128 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde totalt	386 460 000	275 278 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 395 326	1 245 326
Årets investeringar	1 543 500	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 938 826	1 395 326
Ingående ackumulerade avskrivningar	-247 127	-134 334
Årets avskrivningar	-152 370	-112 793
Utgående avskrivningar	-399 497	-247 127
Bokfört värde	2 539 329	1 148 199
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	333 392	259 314
Årets investeringar	272 375	88 760
Årets utrangeringar	0	-14 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	605 767	333 392
Ingående avskrivningar	-271 260	-259 314
Årets avskrivningar	-72 227	-26 628
Årets utrangeringar	0	14 682
Utgående avskrivningar	-343 487	-271 260
Bokfört värde	262 280	62 132

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	685 992	81 250			
Årets investering	3 227 147	7 005 191			
Omfört till underhåll	-58 288	-81 250			
Omfört till byggnad	0	-6 319 199			
Omfört till markanläggning	-1 543 500	0			
Omfört till inventaier	-272 375	0			
Utgående anskaffningsvärde	2 038 976	685 992			
Pågående nyanläggning avser takbyte, innergård, laddplatser, och IMD.					
Not 12 Andra långfristiga fordringar					
Ingående anskaffningsvärde, garantikapital Riksbyggen	1 386 000	1 386 000			
Återbetalat garantikapital Riksbyggen	-1 386 000	0			
Utgående anskaffningsvärde, garantikapital Riksbyggen	0	1 386 000			
Not 13 Övriga fordringar					
Skattekonto	28 743	405 780			
Momsfordran	321 940	0			
	350 683	405 780			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 169 996	816 501			
	1 169 996	816 501			
Not 15 Bankkonton					
SBAB Bank	3 052 411	5 518 933			
Swedbank transaktionskonto	4 552 380	7 047 736			
	7 604 791	12 566 669			
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	40074074	0,71%	2025-06-28	10 000 000	0
Stadshypotek AB	275845	2,29%	2026-01-30	2 786 053	29 252
Stadshypotek AB	284978	0,96%	2024-12-01	1 277 500	182 500
Stadshypotek AB	296819	3,25%	2023-03-01	2 307 500	2 307 500
Swedbank Hypotek	2856834193	2,16%	2023-10-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	2951210851	1,29%	2024-01-25	3 096 720	0
				24 467 773	7 519 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 948 521
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 659 013
Kortfristig del av långfristig skuld				7 519 252	12 544 252
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 361 752					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				79 066 000	79 066 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				40 222	67 419
Arbetsgivaravgifter				27 698	44 580
				67 920	111 999

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	32 092	42 153
Övriga upplupna kostnader	941 360	851 191
Förutbetalda hyror och avgifter	1 631 191	1 590 150
	2 604 643	2 483 494

Övriga noter**Not 19 Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mire Stevkov

Inger Pettersson Pulpito

Göran Bard

Leif Karlsson

Fredrik Esbensen

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

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 har 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. 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 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed 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 19 april 2023

KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Mikaela Mård
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIRE STEVKOV

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 18:19:18



GÖRAN BARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 18:17:36



INGER PETTERSSON PULPITO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 18:16:28



LEIF ANDERS GÖSTA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 19:34:15



FREDRIK ESBENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:56:43



MIKAELA MÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:12:31



AGNES WIBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:47:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAELA MÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:13:42



AGNES WIBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:46:23

