



ÅRSREDOVISNING 2023

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. 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.

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 avgiftsfördringar, 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

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023**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:

- 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 och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Installation av individuell mätning av el
- Laddplatser

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-09-20.

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan. Enligt föreningens underhållsplan finns ett underhållsbehov om 100 mkr för de kommande 50 åren. Vilket med hänsyn till nuvarande fondbehållning skulle ge en årlig avsättning om 1,54 mkr per år. Avsättning till underhållsfonden för 2023 görs med 1,54 mkr.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Övre innergård (2024)
- Takrenovering samt fasad i anslutning till tak (2024)
- Takfläktar (2024)
- Fastighetsautomation, uppkoppling, tryckstegrings-/Högtryckspump, Energiåtervinning, Cirkulationspump och Expansionskärl (2024/2025)
- OVK (2026)
- Fasadrenovering (2026)
- Solceller (Undersökningsstadie)

Ekonomi

Föreningens årsavgifter ändrades senast 2016 då den höjdes med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att inte ändra årsavgifterna. Utöver årsavgiften debiterar föreningen medlemmarna individuellt för hushålls el.

Årets resultat

Årets resultat på 3 050 tkr är högre i jämförelse med föregående års resultat (2 320 tkr). Föreningen har haft lägre kostnader för planerat underhåll vilket påverkat resultatet positivt i jämförelse med föregående års resultat. Förening har under året börjat med individuell mätning och debitering av hushållsel vilket ökat intäkterna genom försäljning av el till medlemmarna. På grund av försäljning av hushållsel till medlemmar har också kostnaden för el ökat. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

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
- Passer- och bokningssystem, Passera
- Mobilmast samt GPS-antenn, On Tower Sweden
- Mobilmast, Telia
- Hjärtstartare, Skydda.nu

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 93 medlemmar.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Mire Stevkov	Ordförande
Fredrik Esbensen	Vice ordförande
Inger Pettersson Pulpito	Sekreterare
Göran Bard	Ledamot
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 Mire Stevkov, Fredrik Esbensen och Göran Bard 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

	2023	2022	2020/ 2021 ²⁾	2019/ 2020
Nettoomsättning, tkr	21 160	19 802	29 283	19 379
Res. efter finansiella poster, tkr	3 050	2 320	5 977	1 624
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt ¹⁾	716	677	1 164	1 175
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	93%			
Skuldsättning kr/kvm	1 013			
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 103	821	1 164	1 175
Sparande kr/kvm	265			
Räntekänslighet	1,5%			
Energikostnad kr/kvm	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	22 668 227	23 201 861	2 319 722
Resultatdisp enl stäm.beslut-22			<u>2 319 722</u>	-2 319 722
			25 521 583	
Avsättn. till yttre underhåll -23		1 537 000	-1 537 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-23		-1 441 626	1 441 626	
Årets resultat				<u>3 050 179</u>
Belopp vid årets slut	1 315 496	22 763 601	25 426 209	3 050 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	25 521 583
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 537 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 441 626
Årets resultat	<u>3 050 179</u>
	28 476 388

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>28 476 388</u>
	28 476 388

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 22 763 601 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 159 683	19 802 359
Summa rörelsens intäkter		21 159 683	19 802 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-12 641 853	-11 097 905
Periodiskt underhåll		-1 441 626	-2 458 635
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 000	-29 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-352 702	-309 445
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-3 410 419	-3 311 947
Summa rörelsens kostnader		-17 881 600	-17 207 182
Rörelseresultat		3 278 083	2 595 178
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 6	0	133 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233 774	224 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 678	-632 633
Summa finansiella poster		-227 904	-275 456
Årets resultat		3 050 179	2 319 722
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		3 050 179	2 319 722
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 537 000	-1 638 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 441 626	2 458 635
Resultat efter fondförändring		2 954 805	3 140 357

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 15	Not 7	62 484 851	64 645 793
Mark			1 042 981	1 042 981
Markanläggningar		Not 8	2 386 959	2 539 329
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	416 153	262 280
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 10	14 465 686	2 038 976
			<u>80 796 630</u>	<u>70 529 359</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga fordringar		Not 11	<u>0</u>	<u>0</u>
			0	0
Summa anläggningstillgångar			<u>80 796 630</u>	<u>70 529 359</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			4 296	7 026
Övriga fordringar		Not 12	135 877	350 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 13	1 526 915	1 169 996
			<u>1 667 088</u>	<u>1 527 705</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 14	<u>5 991 871</u>	<u>7 604 791</u>
			5 991 871	7 604 791
Summa omsättningstillgångar			<u>7 658 959</u>	<u>9 132 495</u>
Summa tillgångar			<u>88 455 589</u>	<u>79 661 854</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 315 496	1 315 496
Fond för yttre underhåll	22 763 601	22 668 227
	<u>24 079 097</u>	<u>23 983 723</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	25 426 209	23 201 861
Årets resultat	3 050 179	2 319 722
	<u>28 476 388</u>	<u>25 521 583</u>
Summa eget kapital	<u>52 555 485</u>	<u>49 505 306</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 18 607 549	16 948 521
	<u>18 607 549</u>	<u>16 948 521</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 11 598 472	7 519 252
Leverantörsskulder	3 149 790	2 960 398
Skatteskulder	67 516	55 815
Övriga skulder	Not 16 78 265	67 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 2 398 512	2 604 643
	<u>17 292 555</u>	<u>13 208 028</u>
Summa skulder	<u>35 900 104</u>	<u>30 156 549</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>88 455 589</u>	<u>79 661 854</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 050 179	2 319 722
Avskrivningar	3 410 419	3 311 947
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>6 460 598</u>	<u>5 631 669</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 383	-294 070
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 308	1 720 133
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 326 523</u>	<u>7 057 733</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-13 419 290	-1 352 984
Investeringar i markanläggningar	0	-1 543 500
Investeringar i maskiner/inventarier	-258 400	-272 375
Utdelning på andelar i Riksbyggen ekonomiska förening	0	1 386 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-13 677 690</u>	<u>-1 782 859</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	5 738 248	-10 236 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>5 738 248</u>	<u>-10 236 752</u>
Årets kassaflöde	-1 612 920	-4 961 878
Likvida medel vid årets början	7 604 791	12 566 669
Likvida medel vid årets slut	5 991 871	7 604 791

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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 1 589 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	18 533 364
Hyror garage och p-platser	836 601	808 879
Hyror förråd och lokaler	109 523	99 528
Elintäkter	1 082 760	125 212
Övriga intäkter	614 531	235 377
Bruttoomsättning	21 176 779	19 802 359
Kompensation för ej fungerande ventilation LGH 195-222	-17 096	0
	21 159 683	19 802 359
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 542 358	3 367 954
Reparationer	1 501 457	1 268 050
El	2 212 509	1 490 292
Uppvärmning	1 691 539	1 650 873
Vatten	965 425	933 652
Sophämtning	702 739	652 231
Kabel-TV, internet	695 295	513 590
Fastighetsförsäkring	404 389	374 827
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	553 737	530 428
Förvaltningsarvoden	17 150	11 176
Övriga driftskostnader	355 254	304 832
	12 641 853	11 097 905
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - KPMG AB	35 000	29 250
	35 000	29 250

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	190 721	176 198
Revisorsarvode	18 480	17 002
Löner och andra ersättningar	83 182	65 880
Sociala kostnader	60 320	50 365
	352 702	309 445
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	3 153 522	3 087 350
Inventarier	104 527	72 227
Markanläggningar	152 370	152 370
	3 410 419	3 311 947
Not 6 Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Utdelning på andelar i Riksbyggen ekonomisk förening	0	133 056
	0	133 056

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 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	126 365 021
Årets investeringar	992 580	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 357 601	126 365 021
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61 719 228	-58 631 878
Årets avskrivningar	-3 153 522	-3 087 350
Utgående avskrivningar	-64 872 750	-61 719 228
Utgående bokfört värde	62 484 851	64 645 793
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
	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde totalt	386 460 000	386 460 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 938 826	1 395 326
Årets investeringar	0	1 543 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 938 826	2 938 826
Ingående ackumulerade avskrivningar	-399 497	-247 127
Årets avskrivningar	-152 370	-152 370
Utgående avskrivningar	-551 867	-399 497
Bokfört värde	2 386 959	2 539 329
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	605 767	333 392
Årets investeringar	258 400	272 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	864 167	605 767
Ingående avskrivningar	-343 487	-271 260
Årets avskrivningar	-104 527	-72 227
Utgående avskrivningar	-448 014	-343 487
Bokfört värde	416 153	262 280

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde		2 038 976	685 992		
Årets investering		13 677 691	3 227 147		
Omfört till underhåll		0	-58 288		
Omfört till byggnad		-992 580	0		
Omfört till markanläggning		0	-1 543 500		
Omfört till inventaier		-258 400	-272 375		
Utgående anskaffningsvärde		14 465 686	2 038 976		
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Ingående anskaffningsvärde, garantikapital Riksbyggen		0	1 386 000		
Återbetalat garantikapital Riksbyggen		0	-1 386 000		
Utgående anskaffningsvärde, garantikapital Riksbyggen		0	0		
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto		70 482	28 743		
Momsfordran		65 395	321 940		
		135 877	350 683		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 526 915	1 169 996		
		1 526 915	1 169 996		
Not 14 Bankkonton					
SBAB Bank		5 990 617	3 052 411		
Swedbak transaktionskonto		1 254	4 552 380		
		5 991 871	7 604 791		
Not 15 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	2 756 801	29 252
Stadshypotek AB	284978	0,96%	2024-12-01	1 186 250	1 186 250
Stadshypotek AB	296819	4,85%	2024-03-01	2 166 250	2 166 250
Swedbank Hypotek	2856834193	4,64%	2024-01-28	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	2951210851	1,29%	2024-01-25	3 096 720	3 096 720
Swedbank Hypotek	2955591397	4,14%	2027-10-25	6 000 000	120 000
				30 206 021	11 598 472
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 607 549
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 297 261
Kortfristig del av långfristig skuld					11 598 472
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 381 752					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				79 066 000	79 066 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	46 498	40 222
Arbetsgivaravgifter	31 767	27 698
	78 265	67 920
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	134 789	32 092
Övriga upplupna kostnader	648 798	941 360
Förutbetalda hyror och avgifter	1 614 925	1 631 191
	2 398 512	2 604 643

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mire Stevkov

Inger Pettersson Pulpito

Göran Bard

Fredrik Esbensen

Leif Karlsson

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

Mikaela Mård

KPMG AB

Av föreningen vald revisor

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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 besluten 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 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 2023 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 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 revisionssed 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 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur;

KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Mikaela Mård
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MIRE STEVKOV

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:20:56



GÖRAN BARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:31:43



INGER PETTERSSON PULPITO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:41:15



LEIF ANDERS GÖSTA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:49:33



FREDRIK ESBENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 12:31:31



MIKAELA MÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:54:17



AGNES WIBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:08:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MIKAELA MÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:54:51



AGNES WIBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:10:45

