

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Hästhagen i**  
**Jönköping**

769639-0314

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästhagen i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-22. Föreningens stadgar registrerades 2021-01-07

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Under året har 28 st boastadslägenheter färdigställts.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Fredrik Berggren

Björn Johansson

Marie Pettersson

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023

2023

2023

#### *Ordinarie revisorer*

Claes-Göran Rapp

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bankeryds-Torp 1:392.

Bostadsyta: 3 158 kvm

Tomt: 6 711 kvm

Byggnadsår: 2021-2023

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (16 mån)
Nettoomsättning	1 664	0	0
Balansomslutning	119 315	126 537	56 996
Soliditet (%)	70,6	neg	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	527	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 746	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 746	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	74	0	0
Räntekänslighet (%)	20,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	111	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång		-9 825	-125 273	<b>-135 098</b>
Ökning av insatskapital	84 160 000			<b>84 160 000</b>
Disposition av föregående års resultat:		-125 273	125 273	<b>0</b>
Årets resultat			235 098	<b>235 098</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>84 160 000</b>	<b>-135 098</b>	<b>235 098</b>	<b>84 260 000</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-135 098
årets vinst	235 098
	<b>100 000</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	100 000
	<b>100 000</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Bk

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 663 927	0
Övriga intäkter		132	0
		<b>1 664 059</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-471 999	-9 294
Övriga kostnader		34 595	-91 791
		<b>-437 404</b>	<b>-101 085</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 226 655</b>	<b>-101 085</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-24 781	-24 188
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 553	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 128 329	0
		<b>-991 557</b>	<b>-24 188</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>235 098</b>	<b>-125 273</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>235 098</b>	<b>-125 273</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>235 098</b>	<b>-125 273</b>

Bk

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	118 170 720	56 999 711
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	57 846 353
		<b>118 170 720</b>	<b>114 846 064</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	24 781
		<b>0</b>	<b>24 781</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>118 170 720</b>	<b>114 870 845</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		394 656	0
Fordringar hos koncernföretag		0	6 680 000
Övriga fordringar		4 346	4 325 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 706	0
		<b>423 708</b>	<b>11 005 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		720 921	660 738
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 144 629</b>	<b>11 665 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 315 349</b>	<b>126 536 583</b>

B/g

## Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

84 160 000                      0  
**84 160 000                      0**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-135 098                      -9 825

Årets resultat

235 098                      -125 273

**100 000                      -135 098**

**Summa eget kapital**

**84 260 000                      -135 098**

#### Långfristiga skulder

8

Byggnadskreditiv

0                      50 317 389

Skulder till kreditinstitut

33 599 064                      0

**Summa långfristiga skulder**

**33 599 064                      50 317 389**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

341 104                      0

Förskott från kunder

0                      8 416 000

Leverantörsskulder

117 290                      11 830 621

Aktuella skatteskulder

5 020                      5 020

Övriga skulder

136 597                      56 012 319

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

856 274                      90 332

**Summa kortfristiga skulder**

**1 456 285                      76 354 292**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**119 315 349                      126 536 583**

Bly

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		235 098	-125 273
Betald skatt		0	5 020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>235 098</b>	<b>-120 253</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-394 656	0
Förändring av kortfristiga fordringar		10 975 948	-11 005 000
Förändring av leverantörsskulder		-11 713 331	11 830 621
Förändring av kortfristiga skulder		-63 184 676	7 513 237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-64 081 617</b>	<b>8 218 605</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 324 656	-57 864 444
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-10 812
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		24 781	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 299 875</b>	<b>-57 875 256</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser		84 160 000	0
Upptagna lån		-16 718 325	50 317 389
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>67 441 675</b>	<b>50 317 389</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>60 183</b>	<b>660 738</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		660 738	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>720 921</b>	<b>660 738</b>

15/8



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Föreningen förvärvade fastigheten genom sk bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet med 77 085 500 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då en avyttring av fastigheten inte bedöms sannolik som överskådlig tid redovisas ingen skatteskuld.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Bk



Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 718 218	0
	<b>1 718 218</b>	<b>0</b>

## Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

	2023	2022
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	54 291	0
	<b>54 291</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	284 455	0
Vatten och avlopp	67 590	0
Fastighetsskötsel	68 491	0
Fastighetsförsäkring	46 443	4 274
Fastighetsskatt	5 020	5 020
	<b>471 999</b>	<b>9 294</b>

B/g

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	56 999 711	56 770 712
Inköp	3 324 656	228 999
Omklassificeringar	57 846 353	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 170 720</b>	<b>56 999 711</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 170 720</b>	<b>56 999 711</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	57 846 353	210 908
Inköp	0	57 635 445
Omklassificeringar	-57 846 353	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>57 846 353</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>57 846 353</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	51 450 881	
Inköp	0	51 450 881
Försäljningar	-51 450 881	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>51 450 881</b>
Ingående nedskrivningar	-51 426 100	
Försäljningar	51 426 100	
Årets nedskrivningar	0	-51 426 100
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-51 426 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>24 781</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	32 234 648	
	<b>32 234 648</b>	

Bj

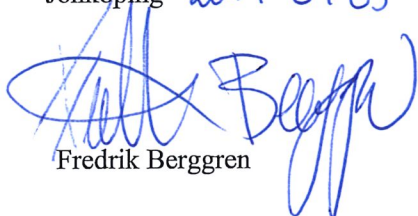
**Not 9 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000 50 000 000	50 000 000 50 000 000

**Not 10 Eventualförpliktelser**

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

Jönköping 2024-04-03



Fredrik Berggren

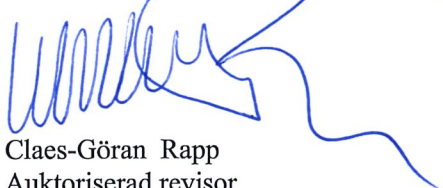


Eva Marie Pettersson



Björn Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 8/4 2024



Claes-Göran Rapp  
Auktoriserad revisor