

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Hökmossen 1**

769633-5780

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 registrerades 2016-12-20 och har sitt säte i Nykvarn kommun.

Föreningens verksamhet är att äga och förvalta fastigheten Hökmossen 1 i vilken föreningen upplåter bostadslägenheter till medlemmarna. Fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Byggnaden färdigställdes under sommaren 2018 och medlemmarna flyttade in under september månad 2018.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Royne Kjellberg

Ordförande

Nicole Alm

Carl Hasserud

Sirpa Pienimäki

Michael Björk

#### *Styrelsesuppleanter*

Nilla Johansson

Billy Westman

#### *Ordinarie revisorer*

Lilja, Jan Birger

### **Fastigheter**

Föreningens fastighet omfattar 3 flerfamiljshus inrymmande 14 bostadslägenheter vardera. Samtliga 42 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total BOA är 2400 kvm.

Föreningen har också ha en gemensam byggnad inrymmande gemensamhetslokal och övernattningslägenhet.

Förråd och teknikutrymme finns i separat byggnad.

Föreningen innehar 55 st parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar, varav 10 st är med carport och 10 st med elstolpar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring och ett gemensamt bostadsrättstillägg för medlemmerna.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern expertis. Under året har föreningen utfört en OVK-besiktning samt tagit fram en energideklaration i enlighet med underhållsplan.

Föreningen har flertalet avtal med främst lokala entreprenörer för att klara av den service som krävs för att uppfylla behov som förväntas dels gällande området gestaltning dels gällande övriga sociala och säkerhetsmässiga aspekter.

### **Medlemsinformation**

Föreningen ha 42 medlemslägenheter. Under räkenskapsåret har 6 lägenheter överlåtits.

### **Upplysning vid förlust**

Föreningen har en stabil ekonomi och ett positivt kassaflöde. Föreningens redovisar ett resultatmässigt underskott till följd av höga avskrivningar på byggnaderna, avskrivningar är endast en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet.

Under kommande räkenskapsår ska samtliga tre lån omsättas vilket förväntas leda till lägre räntekostnader. Föreningens budget visar ett positivt kassaflöde, underskott från den löpande verksamheten finansieras med avgiftshöjningar.

Föreningen har under räkenskapsåret höjt avgiften om 5%.

Framtida underhållsåtgärder ska finansieras genom egna sparade medel alternativt upptagning av nya lån vid större åtgärder.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	2 900	2 257	2 103	1 908	1 892
Resultat efter finansiella poster	-735	-969	-866	-881	-843
Balansomslutning	126 552	127 726	128 957	130 056	131 198
Soliditet (%)	72,07	72,13	72,19	72,25	72,94
Kassalikviditet (%)	4,84	5,50	14,15	3,85	126,75
Årsavgift (kr/kvm)	1 049,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Genomsnittlig låneränta (%)	4,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Skuldsättning per kvadratmeter (kr)	14 511,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Årsavgiftens andel av tot intäkt (%)	86,48	0,00	0,00	0,00	0,00
Sparande per kvadratmeter (kr)	209,21	0,00	0,00	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	13,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr)	200,68	0,00	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle ha varit 208.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 126 600	301 000	-3 328 115	-968 504	<b>92 130 981</b>
Disposition av föregående års resultat:			-968 504	968 504	<b>0</b>
Fond yttre underhåll		84 000	-84 000		<b>0</b>
Årets resultat				-935 762	<b>-935 762</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>96 126 600</b>	<b>385 000</b>	<b>-4 380 619</b>	<b>-935 762</b>	<b>91 195 219</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 380 619
årets förlust	-925 823
	<b>-5 306 442</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	84 000
i ny räkning överföres	-5 390 442
	<b>-5 306 442</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 911 401	2 261 235
Övriga intäkter		95 383	1 862
		<b>3 006 784</b>	<b>2 263 097</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	0	-55 802
Driftskostnader	5	-906 866	-964 102
Övriga kostnader	6	-231 933	-211 451
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	7	-1 427 923	-1 410 677
		<b>-2 566 722</b>	<b>-2 642 032</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>440 062</b>	<b>-378 935</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 217	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 399 101	-589 570
		<b>-1 365 884</b>	<b>-589 570</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-925 822</b>	<b>-968 505</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-925 822</b>	<b>-968 505</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-925 823</b>	<b>-968 504</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	124 753 880	126 154 964
Inventarier, verktyg och installationer	9	87 786	114 625
		<b>124 841 666</b>	<b>126 269 589</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>124 841 666</b>	<b>126 269 589</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 152	0
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 524	33 470
		<b>33 678</b>	<b>33 470</b>
<b>Bank</b>		1 676 906	1 422 712
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 710 584</b>	<b>1 456 182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 552 250</b>	<b>127 725 771</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		96 126 600	96 126 600
Fond för yttre underhåll	10	385 000	301 000
		<b>96 511 600</b>	<b>96 427 600</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 380 619	-3 328 114
Årets resultat		-925 823	-968 504
		<b>-5 306 442</b>	<b>-4 296 618</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 205 158</b>	<b>92 130 982</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	0	9 125 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 125 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	34 827 076	26 006 244
Leverantörsskulder		43 198	5 761
Övriga skulder		2 695	2 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		474 123	455 089
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 347 092</b>	<b>26 469 789</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 552 250</b>	<b>127 725 771</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-925 823	-968 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 427 921	1 410 677
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>502 098</b>	<b>442 173</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-2 152	66 492
Förändring av kortfristiga fordringar	1 945	-5 908
Förändring av leverantörsskulder	37 437	-48 910
Förändring av kortfristiga skulder	19 033	89 931
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>558 361</b>	<b>543 778</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-117 047
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-117 047</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-304 168	-304 168
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-304 168</b>	<b>-304 168</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>254 193</b>	<b>122 563</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 422 712	1 300 149
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 676 906</b>	<b>1 422 712</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens kompletterande råd BFNAR 2023:1.

Förutom att principerna kompletterats genom BFNAR 2023:1 är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utraneringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter. El har vidarefakturerats på medlem med ett belopp av 2 534 kr.

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	<b>2023-05-01</b> <b>-2024-04-30</b>	<b>2022-05-01</b> <b>-2023-04-30</b>
Årsavgifter bostäder	2 517 782	1 874 823
Fakturering filter	50 398	50 400
Fakturering bredband	100 795	100 800
Hyror garage och parkeringsplatser	200 199	208 187
Övriga intäkter	42 227	27 025
	<b>2 911 401</b>	<b>2 261 235</b>

Övriga intäkter avser erhållet elstöd.

## Not 4 Reparationer

	<b>2023-05-01</b> <b>-2024-04-30</b>	<b>2022-05-01</b> <b>-2023-04-30</b>
Garage och parkeringsplatser	0	2 889
Värme	0	38 313
Övriga reparationer	0	14 600
	<b>0</b>	<b>55 802</b>

## Not 5 Driftskostnader

	<b>2023-05-01</b> <b>-2024-04-30</b>	<b>2022-05-01</b> <b>-2023-04-30</b>
El för drift och uppvärmning	354 684	492 045
Vatten	126 942	113 624
Sophantering	57 927	64 659
Fastighetsförsäkring	49 682	44 385
Bredband	95 219	95 256
Fastighetsskötsel och städ	104 363	121 689
Kostnader hiss	29 282	29 869
Upprustning samlingslokal	0	4 960
Inköp filter	35 543	43 375
Obligatosirka besiktningkostnader	47 119	0
Övriga kostnader	6 105	-45 760
	<b>906 866</b>	<b>964 102</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
<b>Övriga administrativa kostnader</b>		
Ersättning till revisor	18 125	16 250
Bokföring	51 499	46 930
Övriga konsulttjänster	54 801	61 218
IT-tjänster	5 040	5 948
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	15 776	7 660
	<b>145 241</b>	<b>138 006</b>
<b>Styrelsekostnader</b>		
Arvoden	70 000	57 500
Arbetsgivaravgifter arvoden	16 692	15 945
	<b>86 692</b>	<b>73 445</b>
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>231 933</b>	<b>211 451</b>

## Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde och innehavstid. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentindelning, viktad avskrivning	1,24 %
Inventarier, verktyg och installationer	6,67-20 %

## Not 8 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	132 576 600	132 576 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 576 600</b>	<b>132 576 600</b>
Ingående avskrivningar	-6 421 636	-5 020 552
Årets avskrivningar	-1 401 084	-1 401 084
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 822 720</b>	<b>-6 421 636</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 753 880</b>	<b>126 154 964</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	135 753	18 706
Inköp	0	117 047
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 753</b>	<b>135 753</b>
Ingående avskrivningar	-21 128	-11 535
Årets avskrivningar	-26 839	-9 593
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 967</b>	<b>-21 128</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 786</b>	<b>114 625</b>

**Not 10 Fond för yttre underhåll**

	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Reservering enligt stadgar, ingående balans	301 000	217 000
Reservering enligt stämmobeslut	84 000	84 000
	<b>385 000</b>	<b>301 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omförhandling	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Danske Bank	4,68	2024-10-04	9 125 000	9 125 000
Danske Bank	4,58	2025-01-31	16 577 076	16 881 244
Danske Bank	4,68	2024-10-04	9 125 000	9 125 000
			<b>34 827 076</b>	<b>35 131 244</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			34 827 076	26 006 244

### Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 34.827.076 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar vissa av föreningens nyckeltal negativt.

	2024-04-30	2023-04-30
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	9 125 000
	<b>0</b>	<b>9 125 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	34 827 076	26 006 244
	<b>34 827 076</b>	<b>26 006 244</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

**Not 14 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf  
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Royne Kjellberg  
Ordförande

Michael Björk

Nicole Alm

Carl Hasserud

Sirpa Pienimäki

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Lilja  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.