

# Årsredovisning 2024

Brf Hästhoven 2

769616-7621



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hästhoven 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-05. Stadgar registrerades 2020-06-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun     |
|----------------------|---------|------------|
| Hästhoven 2          | 2013    | Sundbyberg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Bostadsrätterna och Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 112 bostadsrätter om totalt 9 824 kvm och 4 lokaler om 38 kvm. Byggnadernas totalyta är 9862 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Lennart Svanborg   | Ordförande      |
| Aaron Timsträhle   | Styrelseledamot |
| Bo Erik Tegnér     | Styrelseledamot |
| Jeanette Johansson | Styrelseledamot |
| Sari Heinistö      | Styrelseledamot |
| Sofia Buhrgard     | Suppleant       |

### Valberedning

Staffan Pelikan  
Yngve Simon

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

## Revisorer

Daniel Boström    Auktoriserad revisor    BL Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

|             |   |                                                                                                                                     |
|-------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1999        | ● | Fönster bytta till 3-glas                                                                                                           |
| 2000        | ● | Radiatorventiler bytta i lägenheterna                                                                                               |
| 2007        | ● | Installation av ny fjärrvärmecentral                                                                                                |
| 2007 - 2011 | ● | Maskinpark i tvättstugor bytta                                                                                                      |
| 2014        | ● | Nya entrépartier samt nytt kortläsarsystem installerat                                                                              |
| 2015        | ● | Ny utomhusbelysning<br>Motorvärmaraautomatik utbytt                                                                                 |
| 2016        | ● | Belysning trapphus och tvättstugor bytta till LED                                                                                   |
| 2017 - 2019 | ● | Stambyte utfört av badrum, wc samt kök. Relining utfört på hus 11<br>Framdragning ny el 3-fas till varje lägenhetscentral           |
| 2021        | ● | Anslutning till nya sopsugsystemet med nya nedkast vid tomtgränsen<br>Byte av nyckelsystem i allmänna utrymmen<br>Renovering av tak |
| 2022        | ● | Utbyte av hissar<br>Laddstolpar till elbilar 16st                                                                                   |
| 2023        | ● | Utbyte av rör i bottenplatta Örvängen 9,13 och 15<br>Injustering av värme                                                           |

## Planerade underhåll

|      |   |                                                                                                                                                                             |
|------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025 | ● | Byte av elservicer<br>Takrenovering samtliga hus<br>Upprustning av tvättstugor<br>Utbyte av rör i under- och utanför hus 11<br>Laddplatser 10 nya + ny elförsörjning<br>OVK |
|------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2026 ● Byggnation av övernattningslägenhet samt relax/bastu

### Avtal med leverantörer

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Avfall & Vatten                       | Sundbyberg Avfall & Vatten |
| Ekonomisk förvaltning                 | Nabo                       |
| El                                    | Vattenfall & Boo Energi    |
| Fastighet- & Markskötsel / Snöröjning | S-AB                       |
| Gruppanslutning internet              | Ownit Broadband            |
| Hisservice                            | Kone                       |
| Kabel-TV                              | Comhem                     |
| Parkeringsbevakning                   | Apcoa Parking              |
| Städning                              | Dacor Tjänster             |
| Värme                                 | Norrenergi                 |
| Trädgård och snöröjning               | Assars trädgårdstjänst     |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen ökade årsavgiften den 1/1 2024 med 8% och amorterade lån med 5 162 270 kr under året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 174 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 7 964 095   | 7 396 680   | 7 266 645   | 7 279 521   |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 224 134  | -1 499 110  | -3 399 203  | -1 942 157  |
| Soliditet (%)                                      | 75          | 73          | 73          | 71          |
| Yttre fond                                         | 14 206 019  | 13 962 993  | 14 235 011  | 14 051 524  |
| Taxeringsvärde                                     | 169 435 000 | 169 435 000 | 169 435 000 | 136 374 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 664         | 617         | 605         | 606         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 78,2        | 70,9        | 71,5        | 72,3        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 988       | 7 646       | 7 966       | 8 689       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 128       | 6 652       | 6 931       | 7 438       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 135         | 204         | 194         | 131         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 35          | 38          | 31          | -           |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 136         | 132         | 125         | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 55          | 42          | 40          | -           |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 226         | 212         | 197         | -           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,37        | 1,42        | 1,06        | 0,95        |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,53       | 12,40       | 13,16       | 13,93       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 57 311 kr) avser endast elförbrukning på laddplatser i garage.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Årets resultat exklusive avskrivningar är 1 179 295 kr. Med avskrivningar - 2 224 134 kr.

Avskrivningar görs enligt plan och är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar kassaflödet.

Föreningen har en aktiv förvaltning av sitt sparande och genomför kontinuerliga amorteringar på sina lån. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, såsom planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplanen, avser föreningen i första hand att använda sparade medel från försäljning av hyresrätter. Vid behov kan ytterligare finansiering ske genom nya lån i kombination med justeringar av medlemsavgifterna.

Styrelsen bedömer att dessa åtgärder säkerställer föreningens förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden utan att äventyra den långsiktiga ekonomiska stabiliteten.

## Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |            | DISPONERING AV |                    |
|-----------------------|----------------------------------|------------|----------------|--------------------|
|                       | 2023-12-31                       | RESULTAT   | ÖVRIGA POSTER  | 2024-12-31         |
| Insatser              | 149 518 101                      | -          | 1 212 675      | 150 730 776        |
| Upplåtelseavgifter    | 40 048 934                       | -          | 1 587 325      | 41 636 259         |
| Fond, yttre underhåll | 13 962 993                       | -          | 243 026        | 14 206 019         |
| Balanserat resultat   | -17 890 149                      | -1 499 110 | -243 026       | -19 632 286        |
| Årets resultat        | -1 499 110                       | 1 499 110  | -2 224 134     | -2 224 134         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>184 140 768</b>               | <b>0</b>   | <b>575 866</b> | <b>184 716 634</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -19 632 286        |
| Årets resultat      | -2 224 134         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-21 856 419</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 508 305            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -153 629           |
| Balanseras i ny räkning              | -22 211 095        |
|                                      | <b>-21 856 419</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 7 964 095         | 7 396 680         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 8 596             | 65 496            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>7 972 690</b>  | <b>7 462 176</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 845 111        | -4 350 684        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -406 815          | -414 594          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -203 079          | -214 512          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -3 403 429        | -3 249 720        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-8 858 434</b> | <b>-8 229 510</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-885 743</b>   | <b>-767 333</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 157 991           | 216 679           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 496 381        | -948 456          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 338 390</b> | <b>-731 777</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 224 134</b> | <b>-1 499 110</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 224 134</b> | <b>-1 499 110</b> |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12  | 241 818 668 | 245 222 097 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 241 818 668 | 245 222 097 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 241 818 668 | 245 222 097 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 43 114      | 51 354      |
| Övriga fordringar                            | 13  | 2 361 139   | 2 136 731   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 193 986     | 177 123     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 2 598 239   | 2 365 208   |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 2 595 218   | 4 444 399   |
| Summa kassa och bank                         |     | 2 595 218   | 4 444 399   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 5 193 456   | 6 809 606   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 247 012 124 | 252 031 704 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |             |             |
| Bundet eget kapital                          |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 192 367 035 | 189 567 035 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 14 206 019  | 13 962 993  |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 206 573 054 | 203 530 028 |
| Ansamlad förlust                             |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -19 632 286 | -17 890 149 |
| Årets resultat                               |     | -2 224 134  | -1 499 110  |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -21 856 419 | -19 389 260 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 184 716 634 | 184 140 768 |
| Långfristiga skulder                         |     |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 33 000 000  | 38 000 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 33 000 000  | 38 000 000  |
| Kortfristiga skulder                         |     |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 27 437 730  | 27 600 000  |
| Leverantörsskulder                           |     | 500 959     | 950 676     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 474 251     | 465 049     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 882 550     | 875 211     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 29 295 490  | 29 890 936  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 247 012 124 | 252 031 704 |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-885 743</b>   | <b>-767 333</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 3 403 429         | 3 249 720         |
|                                                                                 | <b>2 517 686</b>  | <b>2 482 387</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 157 991           | 216 679           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 496 381        | -950 826          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 179 295</b>  | <b>1 748 240</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -20 811           | 2 438 817         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -433 175          | 709 967           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>725 309</b>    | <b>4 897 023</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | -7 455 998        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-7 455 998</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Inbetalda insatser vid upplåtelse av bostadsrätt                                | 2 800 000         | 0                 |
| Upptagna lån                                                                    | 0                 | 2 750 000         |
| Amortering av lån                                                               | -5 162 270        | -5 500 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-2 362 270</b> | <b>-2 750 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 636 961</b> | <b>-5 308 975</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>6 159 071</b>  | <b>11 468 046</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 522 110</b>  | <b>6 159 071</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hästhoven 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |          |
|---------|----------|
| Byggnad | 0 - 10 % |
|---------|----------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 5 739 913        | 5 291 858        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 1 355 714        | 1 457 424        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 0                | 68 328           |
| Hysesintäkter, p-platser | 499 500          | 411 750          |
| Kabel-TV/Bredband        | 14 940           | 16 860           |
| Intäkt parkeringsbolag   | 250 393          | 79 839           |
| Intäktsreduktion         | -681             | -2 724           |
| El                       | 55 369           | 32 800           |
| Övriga intäkter          | 48 947           | 40 545           |
| <b>Summa</b>             | <b>7 964 095</b> | <b>7 396 680</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023          |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 1            | -2            |
| Elprisstöd              | 0            | 65 149        |
| Övriga intäkter         | 8 595        | 349           |
| <b>Summa</b>            | <b>8 596</b> | <b>65 496</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 97 066         | 118 683        |
| Besiktning och service | 52 855         | 56 309         |
| Städning               | 114 451        | 124 811        |
| Trädgårdsarbete        | 142 970        | 131 473        |
| Övrigt                 | 91 936         | 50 474         |
| Snöskottning           | 103 408        | 177 027        |
| <b>Summa</b>           | <b>602 686</b> | <b>658 777</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 13 856         | 7 115          |
| Bostäder                      | 532 303        | 54 298         |
| Bostäder VVS                  | 8 373          | 0              |
| Tvättstuga                    | 28 564         | 82 526         |
| Trapphus/port/entr            | 11 698         | 0              |
| Soprum/miljöanläggning        | 4 401          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele       | 42 270         | 65 637         |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 619            | 0              |
| VA                            | 9 633          | 0              |
| Värme                         | 108 003        | 2 482          |
| Ventilation                   | 16 990         | 5 613          |
| El                            | 81 840         | 28 255         |
| Kabel-tv/bredband             | 7 500          | 0              |
| Hissar                        | 13 813         | 82 575         |
| Garage och p-platser          | 0              | 12 163         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 37 298         | 180 606        |
| <b>Summa</b>                  | <b>917 160</b> | <b>521 270</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2024           | 2023           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Övrigt plan. UH | 153 629        | 157 154        |
| Ventilation     | 0              | 108 125        |
| <b>Summa</b>    | <b>153 629</b> | <b>265 279</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 344 152          | 376 289          |
| Uppvärmning  | 1 342 274        | 1 303 824        |
| Vatten       | 539 448          | 411 868          |
| Sophämtning  | 276 480          | 176 963          |
| <b>Summa</b> | <b>2 502 354</b> | <b>2 268 944</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 200 284        | 180 734        |
| Övrigt                 | 60 852         | 56 371         |
| Kabel-TV               | 56 916         | 54 162         |
| Bredband               | 138 240        | 138 240        |
| Fastighetsskatt        | 212 990        | 206 907        |
| <b>Summa</b>           | <b>669 282</b> | <b>636 414</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 11 815         | 8 171          |
| Övriga förvaltningskostnader | 83 095         | 91 805         |
| Juridiska kostnader          | 41 275         | 104 100        |
| Revisionsarvoden             | 43 750         | 48 250         |
| Ekonomisk förvaltning        | 176 880        | 162 268        |
| Konsultkostnader             | 50 000         | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>406 815</b> | <b>414 594</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 162 029        | 167 176        |
| Sociala avgifter | 41 050         | 47 336         |
| <b>Summa</b>     | <b>203 079</b> | <b>214 512</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 496 381        | 948 404        |
| Övriga räntekostnader                               | 0                | 52             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 496 381</b> | <b>948 456</b> |



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 269 823 664        | 262 315 916        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 7 507 748          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>269 823 664</b> | <b>269 823 664</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -24 601 567        | -21 351 847        |
| Årets avskrivning                             | -3 403 429         | -3 249 720         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-28 004 996</b> | <b>-24 601 567</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>241 818 668</b> | <b>245 222 097</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>63 928 531</i>  | <i>63 928 531</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 106 362 000        | 106 362 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 63 073 000         | 63 073 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>169 435 000</b> | <b>169 435 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 33 799           | 43 561           |
| Skattefordringar       | 400 447          | 378 497          |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 744 339        | 1 701 220        |
| Borgo                  | 182 554          | 13 453           |
| <b>Summa</b>           | <b>2 361 139</b> | <b>2 136 731</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 31 416         | 40 049         |
| Försäkringspremier                                  | 68 649         | 62 980         |
| Kabel-TV                                            | 14 304         | 14 229         |
| Räntor                                              | 19 185         | 0              |
| Bredband                                            | 11 520         | 11 520         |
| Förvaltning                                         | 48 912         | 48 345         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>193 986</b> | <b>177 123</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                          | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB, 3 mån rörlig ränta | 2025-04-08               | 3,90 %                  | 8 437 730           | 8 600 000           |
| SBAB                     | 2025-03-13               | 1,02 %                  | 19 000 000          | 19 000 000          |
| SBAB                     | 2027-11-09               | 2,81 %                  | 14 000 000          | 19 000 000          |
| SBAB                     | 2026-03-13               | 1,14 %                  | 19 000 000          | 19 000 000          |
| <b>Summa</b>             |                          |                         | <b>60 437 730</b>   | <b>65 600 000</b>   |
| Varav kortfristig del    |                          |                         | 27 437 730          | 27 600 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 355 930 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 32 895         | 40 079         |
| Uppvärmning                 | 177 935        | 182 073        |
| Löner                       | 8 867          | 0              |
| Sociala avgifter            | 2 786          | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 635 942        | 628 934        |
| Beräknat revisionsarvode    | 24 125         | 24 125         |
| <b>Summa</b>                | <b>882 550</b> | <b>875 211</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 92 316 850 | 92 316 850 |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

---

Aaron Timstråhle  
Styrelseledamot

---

Bo Erik Tegnér  
Styrelseledamot

---

Jeanette Johansson  
Styrelseledamot

---

Lennart Svanborg  
Ordförande

---

Sari Heinistö  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BL Revision  
Daniel Boström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 10:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 16:07

DOCUMENT ID:

Hy-OolKyble

ENVELOPE ID:

ByHwolyZgg-Hy-OolKyble

DOCUMENT NAME:

Brf Hästhoven 2, 769616-7621 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. BO ERIK TEGNÉR<br>bo.tegner@bredband2.com                    | Signed<br>Authenticated | 12.05.2025 16:51<br>12.05.2025 16:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.102.138 |
| 2. SARI HEINISTÖ<br>katariina.heinisto@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 12.05.2025 17:07<br>12.05.2025 17:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.102.233 |
| 3. LENNART SVANBORG<br>lennart.svanborg@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 12:54<br>13.05.2025 12:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.89.101 |
| 4. JEANETTE JOHANSSON<br>jeanette66.johansson@outlook.com       | Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 18:51<br>12.05.2025 20:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.102.169 |
| 5. Christer Aaron Timstråhle<br>aaron@ventilationskvalitet.se   | Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 18:59<br>13.05.2025 18:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.138.84  |
| 6. Lars Daniel Andreas Boström<br>daniel.bostrom@bl-revision.se | Signed<br>Authenticated | 14.05.2025 10:22<br>14.05.2025 10:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 135.225.28.50  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed