

Årsredovisning

för

Brf Hästen

733600-0323

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Hästen i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 69:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretagenligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Föreningens byggnad

Föreningen är ägare till fastigheten Hästen nr 8 med adress Allén 3 A-B och Hantverkaregatan 1 i Västervik, där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1955. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

Totalt 25 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

6 st	5 rum och kök
3 st	4 rum och kök
12 st	3 rum och kök
4 st	2 rum och kök

Inom föreningen uthyres:

- 1 st affärslokal, uthyrd enligt kontrakt
- 15 st garage

Parkeringsplatser för medlemmarna finns inne på gården. Fem st laddboxar finns för elbilar.

Bostadsyta: 2 190,0 kvm
Lokalyta: 206,0 kvm
Tomtyta: 2 236,0 kvm

Försäkringar

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Förvaltning

Styrelsen har svarat för beställning av varor och tjänster.
BÅ Fastighetsservice AB har svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten enligt avtal.
Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning har enligt avtal biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2024 med 8%.

På grund utav de ökade kostnaderna för fjärrvärme och vatten är årsavgifterna höjda med 5% samt hyrorna för garage med 25 kr per månad. Höjningarna gäller från 1 januari 2025 och beslut togs vid styrelsemöte den 3 dec 2024.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Underhåll

Under året har ett staket byggts till en kostnad på 14 657 kr.
Reparation av en dagvattenledning har utförts. Detta kostade 14 078 kr

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Övrigt

Under året valde Ludvig & Co att säga upp avtalet för omförhandling. Styrelsen accepterade den nya offerten och ett nytt avtal är tecknat från och med 1 januari 2025.

Ett av föreningens lån har slutbetalats till ett belopp på 832 611 kr.
Den 1 december 2024 villkorsändrades ett annat lån. Styrelsen valde att lägga lånet på 3 månaders räntebindning för att sedan binda det på 4 år till en ränta på 3,27% från 1 mars 2025.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	33
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

Tre bostadsrätter har överlåtits under året.

Styrelse

Margareta Zeijlon	ordförande
Peter Carlsson	vice ordförande
Ingrid Christensen	sekreterare
Johan Andersson	suppleant
Håkan Johansson	suppleant

Revisorer

Per Åslid	extern revisor
Rolf Reimer	extern revisorssuppleant
Magnus Petersson	intern revisor

Valberedning

Göran Edström och Zebastian Weinell.

Bredband finns installerat i fastigheten.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 23 april 2024.
Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden under året.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 794	1 696	1 407	1 323	1 330
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	131	65	-366	280
Soliditet (%)	12	11	9	25	29
Total låneskuld (tkr)	12 133	13 142	13 318	3 948	4 010
Skuldsättning per kvm bostadsrätt och hyresrätt (kr)	5 285	5 724	5 801	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr)	5 540	6 001	6 081	1 798	1 826
Årsavgifter per kvm (kr)	708	649	483	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	85	82	84	0	0
Sparande per kvm (kr)	163	196	77	0	0
Räntekänslighet (%)	8	9	12	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	288	262	261	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2020-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 38 kr/kvm år 2024 och 44 kr/kvm år 2023.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	114 677	901 000	538 956	131 051	1 685 684
Disposition av föregående års resultat		22 000	109 051	-131 051	
Årets resultat				68 204	68 204
Belopp vid årets utgång	114 677	923 000	648 007	68 204	1 753 888

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	648 007
årets vinst	68 204
	716 211
disponeras så att	
underhållsfonden regleras enligt nedan	50 000
i ny räkning överföres	666 211
	716 211

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	923 000
Uttag under året	0
Ny överföring	50 000
Utgående behållning	973 000

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 793 754	1 696 443
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	43 790
		1 793 754	1 740 233
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-1 054 570	-1 007 025
Övriga externa kostnader	4	-95 206	-78 390
Personalkostnader	5	-43 109	-43 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 757	-240 713
		-1 498 642	-1 370 087
Rörelseresultat		295 112	370 146
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	52 049	45 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-278 957	-284 857
		-226 908	-239 095
Resultat efter finansiella poster		68 204	131 051
Årets resultat		68 204	131 051

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	13 171 770	13 470 295
Installationer	9	54 208	61 440
		13 225 978	13 531 735

Summa anläggningstillgångar		13 225 978	13 531 735
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 804	0
Övriga fordringar	10	2 407	7 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 077	41 828
		54 288	49 157

Kassa och bank	12	1 256 401	1 750 114
-----------------------	----	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		1 310 689	1 799 271
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		14 536 667	15 331 006
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	114 677	114 677
Fond för yttre underhåll	923 000	901 000
	1 037 677	1 015 677

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	648 007	538 956
Årets resultat	68 204	131 051
	716 211	670 007

Summa eget kapital

1 753 888 **1 685 684**

Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut	14	8 887 568	10 181 318
-----------------------------	----	-----------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	3 245 750	2 960 711
Leverantörsskulder		153 547	118 771
Aktuella skatteskulder		14 883	0
Medlemmarnas reparationsfond	15	235 659	222 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	245 372	162 438
Summa kortfristiga skulder		3 895 211	3 464 004

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 536 667 **15 331 006**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	68 204	131 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	305 757	240 713
Betald skatt	861	-556

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

374 822 371 208

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-8 804	0
Förändring av kortfristiga fordringar	3 192	12 248
Förändring av leverantörsskulder	34 776	-1 004 614
Förändring av kortfristiga skulder	396 051	2 777 383

Kassaflöde från den löpande verksamheten

800 037 2 156 225

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 189 347
--	---	------------

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 293 750	-2 960 711
------------------------------------	------------	------------

Årets kassaflöde

-493 713 -1 993 833

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	1 750 114	3 743 947
Likvida medel vid årets slut	1 256 401	1 750 114

Tilläggsupplysningar Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25 och 120 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	75 år
Rörstammar/VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Balkonger	50 år
Lägenhetsdörrar	50 år
Värmeanläggning	50 år
El	70 år
Ventilation	25 år
Hissar	50 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 466 771	1 358 121
Överföring till medlemmarnas rep.fond	-32 940	-32 940
Hysesintäkter lokaler	195 746	187 640
Hysesintäkter garage	40 500	40 500
Elavgifter	106 176	121 904
Försäljning el laddboxar	6 885	14 591
Övriga intäkter	10 616	6 627
	1 793 754	1 696 443

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	98 736	94 918
Yttre skötsel vinter	3 889	4 798
Yttre skötsel sommar	5 158	773
OVK, ventilationskontroll	2 742	8 500
Rep och underhåll av fasader	0	33 997
Rep av hissar	62 676	7 994
Rep och underhåll av VA/sanitet	16 109	0
Rep och underhåll garage	0	1 022
Rep och underhåll tvättstuga	0	449
Rep och underhåll el	5 226	21 190
Rep och underhåll värmeanläggning	6 006	4 425
Rep och underhåll gemensamma utrymmen	4 698	57 112
Reparation och underhåll övrigt	39 381	10 500
Förbrukningsmaterial	8 300	13 779
Elavgifter	133 790	161 314
Fjärrvärme	422 937	355 602
Vatten och avlopp	105 422	84 766
Avfall och återvinning	42 778	54 118
Försäkringar	37 839	36 594
Fastighetsavgift	50 780	49 755
Övriga kostnader	8 103	5 419
	1 054 570	1 007 025

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode ekonomisk förvaltning	88 415	75 408
Bankkostnader	2 258	2 258
Övriga kostnader	4 533	724
	95 206	78 390

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode och ersättningar till styrelse	30 000	30 000
Arvode revisorer	7 000	7 000
Sociala avgifter	6 109	6 959
	43 109	43 959

Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäker från bank	51 989	45 719
Övriga ränteintäkter	60	43
	52 049	45 762

Not 7 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader för låneskulder	278 957	284 857
	278 957	284 857

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 072 453	6 180 365
Inköp	0	9 892 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 072 453	16 072 453
Ingående avskrivningar	-2 602 158	-2 368 677
Årets avskrivningar	-298 525	-233 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 900 683	-2 602 158
Utgående redovisat värde	13 171 770	13 470 295
Taxeringsvärden byggnader	16 756 000	16 756 000
Taxeringsvärden mark	6 247 000	6 247 000
	23 003 000	23 003 000

Not 9 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 318	144 635
Inköp		-72 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 318	72 318
Ingående avskrivningar	-10 878	-3 646
Årets avskrivningar	-7 232	-7 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 110	-10 878
Utgående redovisat värde	54 208	61 440

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 407	2 375
Skattefordringar	0	513
Momsfordran	0	4 441
	2 407	7 329

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	43 077	41 828
	43 077	41 828

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	501 753	1 018 713
Sparkonto, SBAB	754 648	731 401
	1 256 401	1 750 114

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 347 000	13 347 000
	13 347 000	13 347 000

Not 14 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2024:	Konvertering:
Stadshypotek 292109	1 173 750	0,95%	22 500	2025-06-30
Stadshypotek 293315	0	1,20%	842 211	lånet löst
Stadshypotek 291316	1 755 068	1,23%	30 000	2026-04-30
Stadshypotek 295640	7 252 500	2,16%	90 000	2027-03-01
Stadshypotek 308325	1 952 000	3,70%	24 000	2025-03-01
Summa:	12 133 318 kr		1 008 711 kr	

Kortfristig del av långfristig skuld: 3 245 750 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 0 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras eller amorteras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	222 084	217 008
Uttag under året	-19 365	-27 864
Årets överföring	32 940	32 940
	235 659	222 084

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	9 401	12 007
Förutbetalda avgifter och hyror	163 353	137 042
Övriga kortfristiga skulder	72 618	13 389
	245 372	162 438

Västervik den 5 mars 2025



Margareta Zeijlon
Ordförande

Peter Carlsson



Ingrid Christensen



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-08



Per Åslid
Revisor



Magnus Petersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hästen
Org.nr 733600-0323

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hästen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik 2025-04-08



Per Åslid
Revisor



Magnus Petersson
Revisor