



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hornavan 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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hornavan 2	1984	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1947

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 466 kvm. Byggnadernas totalyta är 2572 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Wendelborn Barr	Ordförande
Julia Stålnacke	Styrelseledamot
Karla Helena Persdotter Wixe	Styrelseledamot
Lena Bennerdt	Styrelseledamot
Wilma Isabella Pietsch	Styrelseledamot
Emma Forsberg	Suppleant
Tobias Fornbrant	Suppleant

Valberedning

David Wikberg
Seraphin Obrou

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Engzell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-21. Inval av suppleant till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fläktbyte och rengöring av fläktkanaler
Justerat och smörjt garageportarna
Ommålning av trappräcken utomhus
Oljning sopskåp
Byte av ett antal anfrätta radiatorer
- 2023-2024** ● Rengöring av värmesystemen samt översyn av radiatorventiler
- 2023** ● Ommålning samtliga plåtdetaljer tak, inklädning skorsten. Takpannor bedömdes vara i gott skick.
Byte av anfrätta rör utanför tvättstugan i 27:an.
Ytterligare beskärning av träd.
Obligatorisk ventilationskontroll
Installation av energisnål och sensorstyrd led-belysning i trapphus. Tidsstyrd led-belysning utomhus.
Ny avfuktare till torkrummet i 27:an
- 2022-2023** ● Justering och smörjning av fönster
- 2022** ● Slipning och lackning av portar
Byte av kompressor bergvärmepump
Beskärning av träd - Flera tallar på tomten beskars. Ytterligare några träd behöver beskäras under 2023.
- 2021** ● Upprättande av ny underhållsplan
- 2020** ● Förbättringsmålning - Förbättring av 2016 års målning. Bägge trapphusen.
Energideklaration
Inspektion av takpannor - Takpannor konstaterades vara i bra skick. Bägge husen.
Anläggning av rabatter - Plantering av perenner längs med stenläggningar.
- 2019** ● Stamspolning

- 2018** ● Upprustning av utomhusmiljö - Stenläggning av grusgångar, anläggning av ramp samt nya planteringar i rabatter
- 2017** ● Asfaltering av parkeringar och garageuppfart
Tätning av kabelgenomgångar 27:an - Efter påpekande vid brandskyddskontroll. Även tätat sopnedkast.
Ljudsanering tvättstuga 25:an
Rensning av ventilationskanaler
- 2016** ● Torsklåp till tvättstuga hus 27
Nytt bokningssystem för tvättstugan i hus 25
Målning av trapphus i båda husen
- 2015** ● Avslutande arbete med fasad-renoveringen - Båda fastigheterna samt garagen
- 2014** ● Fasad- och fönsterrenovering samt byte av garagedörrar och plåtarbeten & stuprör - Båda fastigheterna samt garagen
- 2012** ● Spolning av rör - Båda fastigheterna 25:an & 27:an
- 2011** ● Piskbalkongerna - Permanent tak över piskbalkongen i respektive hus
Snörasskydd & Takfallstegar - På taken på båda fastigheterna 25:an & 27:an
Nya takluckor - Båda fastigheterna 25:an & 27:an
- 2010-2011** ● Fd oljerummet har renoverats - Oljecisternen togs bort 2010 och bergvärmeutrustningen står nu i rummet som har renoverats med nytt golv och nydragen el
- 2010** ● Bergvärme som uppvärmningsalternativ - Bytt från olja som uppvärmningsalternativ till Bergvärme
- 2009** ● Tvättmaskinspark i 25:an & 27:an - Tvättmaskiner och torktumlare ses över, nya maskiner köps in
- 2007** ● Torkrummet i 25:an - Ny torkfläkt
- 2006** ● Nya termostater till alla element
- 2004-2005** ● Elstigar & Elledningar samt 3 fas till samtliga lägenheter
Stambyte (badrum) - Renovering av badrum i samband med stambytet, Båda fastigheterna 25:an & 27:an
- 2004** ● Tvättstugan 25:an - Tak, golv och väggar målades
Piskbalkongen 27:an - Ytskiktet
Ny oljecistern - Monterades bort 2010 i samband med övergång till bergvärme
- 2003** ● Luftdon - Justerbara frånluftsdon i kök & badrum i samtliga lägenheter
Piskbalkongen 25:an - Ytskiktet
- 2002-2003** ● Stambyte (kök) - Båda fastigheterna 25:an & 27:an, med tillhörande vattenledningar

Planerade underhåll

- 2025** ● Murarbeten planteringar
Hissmodernisering
Injustering av ventilation och ny OVK
- 2026** ● Uppfräschning av tvättstugor

Avtal med leverantörer

Hisservice	Trygga hiss i Stockholm AB
Serviceavtal tvättstugor	Söderkyl
Trappstäd	Söder om söder städ och fönsterputs
Teknisk förvaltning	Jacobsen Properties

Övrig verksamhetsinformation

2024 präglade styrelsens arbete mycket av den underkända OVK vi fick i slutet av 2023. Under året har Peter Sotare bytt ut fläktar på båda husen, rengjort ventilationskanalerna och installerat nya tilluftsventiler. Arbetet med ventilationen löper också en bit in i 2025. Vi har även initierat den planerade hissmoderniseringen. Under hösten började en projektledare från SBC ta in underlag från leverantörer. Förhoppningen är att hissmoderniseringen kan starta första halvåret 2025.

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten och föreningen har haft två välbesökta städdagar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med sex procent från och med februari 2024 med anledning av kostnadsläget. Under året ökade vi också lånen med 900 000 kronor för att öka likviditeten och bekosta planerat underhåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Under 2024 tog styrelsen beslut att köpa in teknisk förvaltning för att öka kompetensen och minska arbetsbördan för styrelseledamöterna. Efter att ha jämfört offerter landade vi i Jacobsen Properties som sedan 2025-01-01 är vår tekniska förvaltare. I samband med detta sa vi också upp avtalet med Alova som haft serviceansvar för våra värmesystem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 375 005	2 151 844	2 097 483	2 056 020
Resultat efter fin. poster	-286 334	-519 672	-37 663	548 960
Soliditet (%)	38	41	43	41
Yttre fond	3 922 499	4 041 270	3 502 540	2 915 404
Taxeringsvärde	78 498 000	78 498 000	78 498 000	55 679 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	833	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	91,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 914	3 549	3 640	4 087
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 753	3 403	3 640	4 087
Sparande per kvm totalyta, kr	278	203	141	359
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	21	26	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	145	183	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	32	27	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	198	236	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,41	4,13	-	-
Räntekänslighet (%)	4,38	4,26	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

För att täcka ökade kostnader för allmän prisjustering och föreningens lån har avgiften höjts med 6 % februari 2024 och 2 % januari 2025. I resultatet ingår avskrivningar med 332 tkr och planerat underhåll med 675 tkr. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och möjlighet att uppfylla framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 258 166	-	-	2 258 166
Upplåtelseavgifter	3 614 768	-	-	3 614 768
Fond, yttre underhåll	4 041 270	-710 771	592 000	3 922 499
Uppskrivningsfond	6 000 450	-	-66 528	5 933 922
Balanserat resultat	-8 856 586	191 099	-525 472	-9 190 959
Årets resultat	-519 672	519 672	-286 334	-286 334
Eget kapital	6 538 396	-	-286 334	6 252 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 665 487
Uppskrivningsfond	66 528
Årets resultat	-286 334
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-592 000
Totalt	-9 477 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	674 564
Balanseras i ny räkning	-8 802 729

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 375 005	2 151 844
Övriga rörelseintäkter	3	8 800	89 674
Summa rörelseintäkter		2 383 805	2 241 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 737 484	-1 876 960
Övriga externa kostnader	9	-112 989	-86 238
Personalkostnader	10	-87 759	-102 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 836	-331 836
Summa rörelsekostnader		-2 270 068	-2 397 042
RÖRELSERESULTAT		113 737	-155 524
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 047	2 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-406 118	-366 914
Summa finansiella poster		-400 071	-364 148
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-286 334	-519 672
ÅRETS RESULTAT		-286 334	-519 672

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	15 268 121	15 599 957
Summa materiella anläggningstillgångar		15 268 121	15 599 957
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 270 921	15 602 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 173	19 446
Övriga fordringar	14	929 345	407 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 097	0
Summa kortfristiga fordringar		1 054 614	427 316
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 570	2 966
Summa kassa och bank		1 570	2 966
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 056 184	430 282
SUMMA TILLGÅNGAR		16 327 105	16 033 039

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 872 934	5 872 934
Uppskrivningsfond		5 933 922	6 000 450
Fond för yttre underhåll		3 922 499	4 041 270
Summa bundet eget kapital		15 729 355	15 914 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 190 959	-8 856 586
Årets resultat		-286 334	-519 672
Summa fritt eget kapital		-9 477 293	-9 376 258
SUMMA EGET KAPITAL		6 252 062	6 538 396
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 652 400	8 752 400
Leverantörsskulder		30 643	425 507
Skatteskulder		3 400	4 880
Övriga kortfristiga skulder		2 922	13 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	385 678	298 716
Summa kortfristiga skulder		10 075 043	9 494 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 327 105	16 033 039

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	113 737	-155 524
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	331 836	331 836
	445 573	176 312
Erhållen ränta	6 047	2 766
Erlagd ränta	-407 978	-361 688
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 642	-182 610
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-107 980	56 393
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-317 740	408 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-382 078	282 158
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	900 000	0
Amortering av lån	0	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	900 000	-225 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	517 922	57 158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	410 666	353 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	928 589	410 666

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hornavan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Fastighetsförbättringar	100 år (1 %)
Byggnad	100 - 20 år (1 - 5 %)
Om- och tillbyggnad	100 år (1 %)

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	2 142 189	2 022 552
Hysesintäkter garage	90 816	77 426
Hysesintäkter p-plats	20 000	14 540
Bredband	63 000	31 500
Övriga intäkter	0	500
Påminnelseavgift	120	180
Pantsättningsavgift	3 915	2 625
Överlåtelseavgift	5 732	2 521
Administrativ avgift	98	0
Vidarefakturerade kostnader	49 135	0
Summa	2 375 005	2 151 844

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	89 674
Övriga intäkter	8 800	0
Summa	8 800	89 674

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 250
Städning enligt avtal	38 643	36 031
Hissbesiktning	3 010	2 771
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 188
Brandskydd	542	0
Myndighetstillsyn	3 525	2 600
Gårdkostnader	1 186	1 896
Gemensamma utrymmen	3 598	0
Serviceavtal	41 683	13 271
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 949
Förbrukningsmaterial	28 903	4 927
Summa	121 090	88 884

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 580
Tvättstuga	2 337	34 001
Dörrar och lås/porttele	12 414	4 333
VVS	19 094	64 096
Värmeanläggning/undercentral	31 009	9 523
Elinstallationer	26 736	0
Hissar	8 869	33 531
Fönster	4 172	0
Vattenskada	2 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	35 754
Summa	107 131	182 818

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	31 025
VVS	0	30 625
Värmeanläggning	341 099	80 670
Ventilation	242 351	0
Elinstallationer	0	57 086
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 721
Hiss	56 250	0
Tak	12 500	368 625
Fönster	0	118 644
Mark/gård/utemiljö	0	22 375
Garage/parkering	22 364	0
Summa	674 564	710 771

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	49 477	52 903
Uppvärmning	349 530	373 732
Vatten	108 254	82 062
Sophämtning/renhållning	63 835	54 884
Grovsopor	11 506	0
Summa	582 602	563 581

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	14 857	53 916
Tomträttsavgäld	130 050	173 400
Kabel-TV	7 360	5 195
Bredband	37 800	37 800
Fastighetsskatt	62 030	60 595
Summa	252 097	330 906

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	36 000	17 125
Styrelseomkostnader	1 149	0
Fritids och trivselkostnader	1 467	877
Föreningskostnader	1 589	1 457
Förvaltningsarvode enl avtal	48 358	46 414
Överlåtelsekostnad	14 042	1 838
Pantsättningskostnad	7 740	3 152
Administration	2 644	4 459
Konsultkostnader	0	10 013
OBS-konto	0	903
Summa	112 989	86 238

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	67 000	79 900
Arbetsgivaravgifter	20 759	22 108
Summa	87 759	102 008

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	406 113	366 514
Dröjsmålsränta	3	400
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	406 118	366 914

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 258 716	15 258 716
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 258 716	15 258 716
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	6 652 389	6 652 389
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-651 939	-585 411
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-66 528	-66 528
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 933 922	6 000 450
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 659 210	-5 393 902
Årets avskrivning	-265 308	-265 310
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 924 518	-5 659 210
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 268 120	15 599 956
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 372 000	29 372 000
Taxeringsvärde mark	49 126 000	49 126 000
Summa	78 498 000	78 498 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 326	170
Transaktionskonto	212 005	141 113
Borgo räntekonto	715 014	266 587
Summa	929 345	407 870

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,09 %	5 492 400	5 492 400
SEB	2025-12-28	3,09 %	3 260 000	3 260 000
SEB	2025-01-28	3,10 %	400 000	
SEB	2025-05-28	3,08 %	500 000	
Summa			9 652 400	8 752 400
Varav kortfristig del			9 652 400	8 752 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 652 400 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
Upplupna kostnader	439	13 711
Uppl kostn el	39 614	0
Uppl kostn räntor	11 625	0
Uppl kostn vatten	17 401	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 665	0
Uppl kostnad arvoden	70 000	70 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 905	19 000
Uppl ränta bokslut	0	13 485
Förutbet hyror/avgifter	198 029	182 520
Beräkn arvode revision	18 000	0
Summa	385 678	298 716

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 372 000	17 372 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Endast löpande underhåll har utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Björn Wendelborn Barr
Ordförande

Julia Stålnacke
Styrelseledamot

Karla Helena Persdotter Wixe
Styrelseledamot

Lena Bennerdt
Styrelseledamot

Wilma Isabella Pietsch
Styrelseledamot

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

Per Engzell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 13:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 12:33

DOCUMENT ID:

HyW9_7qw1gl

ENVELOPE ID:

B1cuXqDyxe-HyW9_7qw1gl

DOCUMENT NAME:

Brf Hornavan 2, 716417-9801 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILMA ISABELLA PIETSCH wilma.pietsch@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:34 24.04.2025 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.206.26
2. JULIA STÅLNACKE julia.stalnacke@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:36 24.04.2025 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.223
3. LENA BENNERDT lena.bennerdt@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:47 24.04.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.92.119
4. Björn Dofs Barr bjorn.wendelborn@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:51 24.04.2025 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 144.63.247.11
5. Karla Helena Persdotter Wixe karla.wixe@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:07 24.04.2025 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.156.252
6. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	24.04.2025 13:38 24.04.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hornavan 2, org.nr 716417-9801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hornavan 2 för år 2024.

Enligt min 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 kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hornavan 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt § 25 i föreningens stadgar anges att minst en av revisorerna ska vara auktoriserad eller godkänd revisor. Vid val av revisor på ordinarie föreningsstämman 2024-05-27 beslöts att välja undertecknad som enda revisor för 2024 med vetskapen om att jag skulle sluta att vara auktoriserad revisor under 2023.

Datum enligt digital signering

Per Engzell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 13:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 12:33

DOCUMENT ID:

rkQcdXcPkel

ENVELOPE ID:

rklqOQ9w1ee-rkQcdXcPkel

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Hornavan 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	 Signed	24.04.2025 13:39	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	24.04.2025 13:39	Low	IP: 46.22.125.130

* 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