



# ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Hästskon Jönköping

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**Bostadsrättsförening Hästskon Jönköping Org nr 726000-5454**

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-07-01--2021-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020/2021****Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens byggnader är uppförda 1967-1970 på fastigheten Vattendelaren 6-8 och 10-11 i Jönköpings kommun som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 byggnader med totalt 333 lägenheter och en garagedel med 175 parkeringsplatser, 7 mopedplatser och 2 mc-plaster. På gården finns 206 parkeringsplatser varav 18 besöksparkeringar och 10 husvagnsparkeringar.

Fastigheternas adress är Bokgatan 4-14 och Oxelgatan 1-35 i Jönköping.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägg igår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	>5 r.o.k	Summa
18	58	188	48	21	0	333

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Mopedplatser	MC-Platser	Husvagnsplatser	Summa
33	175	206	7	2	10	433

Total bostadsarea 27 388 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 2 422 m<sup>2</sup> *AN*

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renoverad gästlägenhet/gemensamhetslokal (2019/2020)
- Underhåll av avloppsledningar (2019/2020)
- Dörrautomatiker samt passersystem (2019/2020)
- Underhåll av terazzogalv (2019/2020)
- Ommålning samt ytterbelysning (2019/2020)
- Yttre miljö & markarbeten, gräsmatta, nedre gård (2019/2020)
- Nya hissar (2019/2020)
- Putsning och målning av fasadsocklar (2016)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Underhåll/ombyggnad av gemensamhetslokal
- Pelare i garage

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-06-11.

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan. Enligt föreningens underhållsplan finns ett underhållsbehov om 105 mkr för de kommande 50 åren. Vilket med hänsyn till nuvarande fondbehållning skulle ge en årlig avsättning om 1,6 mkr per år. På grund av att räkenskapsåret är förlängt med 6 månader görs en uppräknig med 1,5 till en totalt avsättning till underhållsfonden om 2,4 mkr.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Belysning utemiljö (2022)
- Individuell mätning av el (2022)
- Laddplatser (2022)
- Övre innergård ska göras om (2022)
- Nya p-platser (2022)
- OVK- och statuskontroller (2022)
- Takrenovering (2023)
- Solceller (Undersökningsstadie)

### Ekonomi

Föreningens årsavgifter ändrades senast 2016 då den höjdes med 2%. Årsavgifterna uppgick under det förlängda räkenskapsåret i genomsnitt till 1 015 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2022 har man beslutat att inte ändra årsavgifterna.

### Årets resultat

Årets resultat på 5 977 tkr är högre i jämförelse med föregående års resultat (1 624 tkr) p.g.a. mindre löpande underhåll. Större planerade underhåll har aktiverats och belastar resultatet över en längre tid. Under året betalades det ut bidrag för anpassningsåtgärder i gemensamma utrymmen om 535 tkr. Resultat påverkas även av att föreningen har haft ett förlängt räkenskapsår (18 månader). *AW*

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Förvaltare, HSB Förvaltning
- Hisservice, Kone AB
- Fiber, Wetternet
- Kabel-TV, Boxer
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- El och fjärrvärme, Jönköping Energi
- Passer- och bokningssystem, Passera
- Mobilmast samt GPS-antenn, On Tower Sweden
- Mobilmast, Telia
- Hjärtstartare, Skydda.nu

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-18. På stämman deltog 91 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-09 men anledning av utträde ur Riksbyggens intresseförening samt att anta nya stadgar. I samband med antagande av nya stadgar ändrades räkenskapsåret till kalenderår vilket medförde att räkenskapsåret 20-07-01 – 2021-06-30 förlängdes med 6 månader till 2021-12-31 samt ändring av namn till Brf Hästskon Jönköping. Ändringarna kräver två stämmobeslut varav det första beslutet behandlades på stämman 2020-11-18 och det andra på extrastämman 2020-12-09.

Under det förlängda räkenskapsåret året har 46 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Fredrik Esbensen	ordförande
Inger Pettersson Pulpito	Vice ordförande
Göran Bard	Sekreterare
Leif Karlsson	Ledamot
Doreen Kiggundu	Ledamot
Birgitta Karlsson	suppleant
Ida Karlsson	suppleant t.o.m. 2021-08-19 p.g.a. avflyttning
Goran Madura	suppleant
Ing-Mari Persson	suppleant
Mire Stevkov	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är alla ledamöterna samt alla suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Firmatecknare har varit Fredrik Esbensen och Inger Pettersson, två i förening.

Revisor har varit Annika Sörensson samt en revisor från KPMG AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit Harry Karlsson och Mats Andersson. 



**Flerårsöversikt**

	<b>2020/ 2021*</b>	<b>2019/ 2020</b>	<b>2018/ 2019</b>	<b>2017/ 2018</b>	<b>2016/ 2017</b>
Nettoomsättning, tkr	29 283	19 379	19 366	19 344	19 378
Res. efter finansiella poster, tkr	5 977	1 624	5 833	5 826	6 168
Soliditet %	55	52	50	45	40
Balansomslutning, tkr	85 859	78 687	79 664	74 248	70 498
Eget kapital, tkr	47 186	41 209	39 585	33 752	27 926
Taxeringsvärde, tkr	275 278	275 278	275 278	245 628	245 628
- varav byggnad, tkr	154 278	154 278	154 278	181 628	181 628
Underhållsfond, tkr	23 489	23 235	25 068	25 068	20 752
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 015	677	677	677	677
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 164	1 175	1 187	1 244	1 322
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	32	23	27	33	38

\* Räkenskapsåret är förlängt och innefattar 18 månader vilket påverkar jämförelsetalen mellan åren.

**Förändring av eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Underh.fond</u>	<u>Balans.resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	1 315 496	23 235 184	15 034 560	1 623 582
Resultatdisp enl stäm.beslut-20			<u>1 623 582</u>	-1 623 582
			16 658 142	
Avsättn. till yttre underhåll -21		2 400 000	-2 400 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-21		-2 146 322	2 146 322	
Årets resultat				<u>5 976 762</u>
Belopp vid årets slut	<u>1 315 496</u>	<u>23 488 862</u>	<u>16 404 464</u>	<u>5 976 762</u>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	16 658 142
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 146 322
Årets resultat	<u>5 976 762</u>
	22 381 226

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>22 381 226</u>
	22 381 226

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 23 488 862 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *AW*

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-07-01 2021-12-31</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	29 288 961	19 379 243
Övriga rörelseintäkter	Not 2	535 870	139 729
Summa rörelsens intäkter		29 824 831	19 518 972
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-14 879 331	-9 109 854
Periodiskt underhåll		-2 146 322	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 121	-3 755 136
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-325 397	-297 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-5 752 795	-4 119 946
Summa rörelsens kostnader		-23 165 966	-17 282 541
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 658 865</b>	<b>2 236 431</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	133 056	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 415	17 680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-840 575	-630 529
Summa finansiella poster		-682 104	-612 849
<b>Årets resultat</b>		<b>5 976 762</b>	<b>1 623 582</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		5 976 762	1 623 582
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 400 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		2 146 322	1 832 630
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>5 723 084</b>	<b>3 456 212</b>

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 16	Not 8	67 733 143	67 027 318
Mark			1 042 981	1 042 981
Markanläggningar		Not 9	1 148 199	1 110 992
Inventarier, verktyg och installationer		Not 10	62 132	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 11	685 992	81 250
			<u>70 672 447</u>	<u>69 262 541</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar		Not 12	1 386 000	1 386 000
			<u>1 386 000</u>	<u>1 386 000</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>72 058 447</u>	<u>70 648 541</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			11 354	34 178
Övriga fordringar		Not 13	405 780	169 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 14	816 501	211 115
			<u>1 233 635</u>	<u>414 928</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bankkonton		Not 15	12 566 669	7 623 706
			<u>12 566 669</u>	<u>7 623 706</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>13 800 304</u>	<u>8 038 634</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	------------------

**Summa tillgångar**

			<u>85 858 751</u>	<u>78 687 175</u> <i>AW</i>
--	--	--	-------------------	-----------------------------



Balansräkning	2021-12-31	2020-06-30
---------------	------------	------------

<b>Eget kapital och skulder</b>		
---------------------------------	--	--

**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 315 496

1 315 496

Fond för yttre underhåll

23 488 862

23 235 184

24 804 35824 550 680*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

16 404 464

15 034 560

Årets resultat

5 976 762

1 623 582

22 381 22616 658 142

Summa eget kapital

47 185 58441 208 823**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

22 160 27334 651 651

22 160 273

34 651 651

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

12 544 252

370 502

Leverantörsskulder

1 347 027

0

Skatteskulder

26 122

16 131

Övriga skulder

Not 17

111 999

13 910

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 483 4942 426 159

16 512 894

2 826 702

Summa skulder

38 673 16737 478 353**Summa eget kapital och skulder****85 858 751****78 687 175** *kw*

## Noter

2020-07-01  
2021-12-312019-07-01  
2020-06-30**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningstid tillämpas:	Avskrivningsprincip	Antal år
Tak	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Stammar	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Hiss	Linjär	20
Tvättstuga	Linjär	20
Installationer	Linjär	20
Garage	Linjär	50
Stomme	Linjär	127
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet. Föreningen betalar även statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AW

Noter	2020-07-01 2021-12-31	2019-07-01 2020-06-30
-------	--------------------------	--------------------------

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Särskilda upplysningar**

Föreningen har förlängt räkenskapsåret till 18 månader vilket påverkar belopp i resultat- och balansräkning. Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från och med 2020-07-01. Därav redovisas vissa belopp i resultat- och balansräkning under andra poster jämfört med föregående år. Nettoresultatet har inte påverkats.

**Uppskattningar och bedömningar****Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter, bostäder	27 796 269	18 537 145
Hyror	1 250 063	842 098
Övriga intäkter	242 629	0
	<b>29 288 961</b>	<b>19 379 243</b>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

Statligt stöd anpassningsåtgärder i gemensamma utrymmen	535 870	0
Gemensamhetslokal & övriga ersättningar	0	85 998
Fakturerade kostnader	0	1 800
Rörelsens sidointäkter	0	-15
Övriga rörelseintäkter	0	51 946
	<b>535 870</b>	<b>139 729</b>

**Not 3 Driftskostnader**

Förvaltningsarvode HSB	4 567 344	0
Underhåll	0	1 832 630
Reparationer	1 812 306	1 455 125
El	1 276 087	942 459
Uppvärmning	2 323 899	1 378 105
Vatten	1 523 052	901 202
Sophämtning	930 573	560 249
Kabel-TV, internet	774 661	606 921
Fastighetsförsäkring	511 839	268 793
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	488 628	478 637
Övriga förvaltningkostnader	9 939	0
Avslut förvaltning Riksbyggen	82 239	0
Övriga driftskostnader	578 764	0
Självrisk	0	18 939
Drift och förbrukning	0	109 109
Förbrukningsinventarier	0	52 691
Snö- och halkbekämpning	0	25 266
Bevakningskostnader	0	42 604
Serviceavtal	0	67 544
Förvaltningsarvode drift	0	235 667
Obligatoriska besiktningar	0	104 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	29 714
	<b>14 879 331</b>	<b>9 109 854</b>

Noter	2020-07-01 2021-12-31	2019-07-01 2020-06-30
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - KPMG AB	42 141	21 350
Medlemsavgifter	19 980	19 980
Förvaltningsarvode administration avtalsenlig	0	2 757 964
Annonsering och reklam	0	10 000
IT-kostnader	0	26 716
Försäkringsavgifter	0	515
Övriga förvaltningskostnader	0	32 952
Inkassohanteringskostnad gentemot medlemmar	0	4 479
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	64 145
Representation	0	200
Kontorsmaterial	0	4 288
Kommunikation	0	14 044
Tidsskrifter	0	451
Konsultarvoden	0	131 807
Bankkostnader	0	2 290
Övriga externa kostnader	0	663 954
	<b>62 121</b>	<b>3 755 136</b>
I revisionsarvodet avser 7 130 kr 2020.		
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	272 558	193 200
Ersättning för förlorad arbetsinkomst	0	11 254
Valberedning, internrevisor	13 042	34 498
Sociala kostnader	39 797	58 653
	<b>325 397</b>	<b>297 605</b>
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	5 613 374	4 052 251
Inventarier	26 628	0
Markanläggningar	112 793	67 696
	<b>5 752 795</b>	<b>4 119 947</b>
<b>Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Utdelning på andelar i Riksbyggen ekonomiska förening	133 056	0
	<b>133 056</b>	<b>0</b>

Noter	2021-12-31	2020-06-30
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2092	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	120 664 042	111 524 757
Årets investeringar	6 319 199	8 926 222
Justering	0	213 063
Årets försäljning/ utrangering	-618 220	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 365 021	120 664 042
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 636 724	-49 367 303
Justering	0	-217 171
Årets avskrivningar	-5 613 374	-4 052 250
Årets försäljning/utrangering	618 220	0
Utgående avskrivningar	-58 631 878	-53 636 724
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>67 733 143</b>	<b>67 027 318</b>
Taxeringsvärde för Vattendelaren 6-8 och 10-11		
Byggnad - bostäder	154 000 000	154 000 000
Byggnad - lokaler	278 000	278 000
	154 278 000	154 278 000
Mark - bostäder	121 000 000	121 000 000
	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde totalt	275 278 000	275 278 000
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 245 326	1 245 326
Årets investeringar	150 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 395 326	1 245 326
Ingående ackumulerade avskrivningar	-134 334	-66 638
Årets avskrivningar	-112 793	-67 696
Utgående avskrivningar	-247 127	-134 334
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 148 199</b>	<b>1 110 992</b>
<b>Not 10 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	259 314	259 314
Årets investeringar	88 760	0
Årets utrangeringar	-14 682	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 392	259 314
Ingående avskrivningar	-259 314	-259 314
Årets avskrivningar	-26 628	0
Årets utrangeringar	14 682	0
Utgående avskrivningar	-271 260	-259 314
<b>Bokfört värde</b>	<b>62 132</b>	<b>0</b>


Noter		2021-12-31	2020-06-30		
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ingående anskaffningsvärde		81 250	0		
Årets investering		7 005 191	81 250		
Omfört till underhåll		-81 250	0		
Omfört till byggnad		-6 319 199	0		
Utgående anskaffningsvärde		<b>685 992</b>	<b>81 250</b>		
Pågående nyanläggning avser utebelysning, takbyte, innergård, utvändig parkering, laddplatser, och IMD.					
<b>Not 12 Andra långfristiga fordringar</b>					
Övriga finansiella anläggningstillgångar, Riksbyggen.		<b>1 386 000</b>	<b>1 386 000</b>		
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto		405 780	169 635		
		<b>405 780</b>	<b>169 635</b>		
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		816 501	211 115		
		<b>816 501</b>	<b>211 115</b>		
<b>Not 15 Bankkonton</b>					
SBAB Bank		5 518 933	5 485 968		
Swedbank transaktionskonto		7 047 736	2 137 738		
		<b>12 566 669</b>	<b>7 623 706</b>		
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amort./konv.		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	
SE-Banken Bolån	40074074	0,71%	2025-06-28	10 000 000	0
Stadshypotek AB	284978	0,96%	2024-12-01	1 460 000	182 500
Stadshypotek AB	07-2215-275845	2,29%	2026-01-30	2 815 305	29 252
Stadshypotek AB	263061	1,84%	2022-09-01	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	2856834193	2,16%	2023-10-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2951038989	0,71%	2022-02-28	2 332 500	2 332 500
Swedbank Hypotek	2951210851	1,29%	2024-01-25	3 096 720	0
				34 704 525	12 544 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>22 160 273</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 645 765
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>12 544 252</b>	<b>370 502</b>
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 211 752					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttaga pantbrev i fastighet				79 066 000	79 066 000
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				67 419	3 840
Arbetsgivaravgifter				44 580	2 677
Mervärdesskatt				0	7 393
				<b>111 999</b>	<b>13 910</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				42 153	43 643
Övriga upplupna kostnader				851 191	2 369 816
Förutbetalda hyror och avgifter				1 590 150	12 700
				<b>2 483 494</b>	<b>2 426 159</b>



**Noter**


---

Jönköping 6 / 4 2022

  
Fredrik Esbensen


  
Inger Pettersson Pulpito

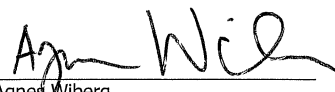
  
Doreen Kiggundu

  
Göran Bard

  
Leif Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2022 - 04 - 12 upprättats beträffande denna årsredovisning

  
Annika Sörensson  
Av föreningen vald revisor

  
Agnes Wiberg  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping, org. nr 726000-5454

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den

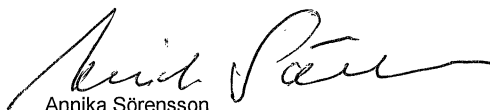
12 april

KPMG AB



Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor



Annika Sörensson

Förtroendevald revisor